

**OGGETTO: VARIANTE AL R.U. ED AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE DENOMINATO "IL CASTELLARE" CORRISPONDENTE ALL'INTERVENTO IUA4 - UTOE 9 CASTELNUOVO FINALIZZATO AL COMPLETAMENTO DELLE OPERE DI INTERESSE PUBBLICO. RICHIEDENTE GIGLIO IMMOBILIARE DI CHELLINI CINZIA & C. S.A.S. ADOZIONE DEL PROVVEDIMENTO AI SENSI DELL'ART. 238 DELLA L.R. 65/2014.**

**IL CONSIGLIO COMUNALE**

Premesso che:

- E' stata presentata dalla Giglio Immobiliare s.a.s. in data 08/01/2021 (prot. 228) una istanza (Prat. n. 6/2021) relativa alla introduzione di alcune modifiche nell'ambito della lottizzazione afferente all'area individuata dal RU come zona IUA4 della UTOE 9 Castelnuovo, attualmente in avanzata fase di realizzazione;
- In conformità con le disposizioni del R.U. tale intervento venne approvato con Delib. C.C. 58 del 29.09.2005 e per l'attuazione dello stesso è stata successivamente stipulata una specifica convenzione con Atto Notaio Frediani rep. 27.591 in data 11.11.2005;
- In virtù della sussistenza di alcune problematiche di carattere idrogeologico l'esecuzione dell'intervento venne subordinata alla preventiva realizzazione di un'opera di presidio (palificata tirantata) di cui alla DIA 584/2005, successivamente la stessa è stata oggetto di collaudo statico depositato presso il competente Ufficio del Genio Civile di Firenze in data 04.04.2006;
- Per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria è stato rilasciato il P.C. 383/2005 e successivamente sono stati rilasciati vari provvedimenti edilizi per la edificazione dei fabbricati previsti nell'ambito della predetta lottizzazione;
- Nella sostanza risulta attuata la trasformazione dell'intera area individuata dal R.U. come zona IUA4 con la realizzazione della nuova strada, l'allargamento della strada esistente, la formazione di gran parte del parcheggio e delle zone a verde pubblico;
- Restano da ultimare alcune opere pubbliche quali un parcheggio ed una zona a verde oltre alla esecuzione di alcuni elementi di finitura quali la pavimentazione stradale, la piantumazione delle zone a verde, la installazione degli elementi di arredo urbano (panchine, cestini, giochi, ecc.) oltre alla posa in opera di alcune componenti di corredo quali parapetti, pavimentazioni, ecc.;
- Per quanto concerne lo sfruttamento edilizio è stato provveduto alla edificazione di 6 lotti in conformità con le previsioni progettuali e pertanto resta da costruire un solo lotto tra quelli previsti nel progetto di lottizzazione;
- Sulla base di specifiche necessità evidenziate da parte degli uffici comunali si rende necessario prevedere lo spostamento di uno dei parcheggi e della adiacente area a verde in altra collocazione, sempre all'interno del perimetro interessato dal progetto di lottizzazione, in luogo di una zona da destinare alla edificazione (lotto 7) e viceversa;
- Tale modifica consentirà di potenziare la presenza degli spazi pubblici in prossimità del cimitero comunale per la formazione di un futuro collegamento diretto con il medesimo in condizioni di sicurezza evitando la percorrenza lungo la strada provinciale sprovvista di marciapiede;
- In conseguenza di tale previsione il nuovo fabbricato, corrispondente al lotto 7, dovrà essere realizzato in una posizione più distante dal confine con il cimitero comunale anche in coerenza con gli ultimi indirizzi giurisprudenziali in materia di vincoli sulle relative fasce di rispetto;
- Nell'ambito del trasferimento nella ubicazione del fabbricato verrà mantenuta inalterata la volumetria di progetto di quest'ultimo e pertanto non si determineranno variazioni sulla consistenza generale dell'insediamento rispetto alle previsioni originarie ed in coerenza con la specifica scheda del R.U.;
- La tipologia di modifiche da effettuare comporta la necessità di introdurre alcune rettifiche nell'ambito della disciplina della predetta scheda di cui all'Allegato B al R.U. relativa all'insediamento IUA4.

Atteso 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.

Considerato che :

- l'Amministrazione Comunale, per le motivazioni sopra riportate, intende intraprendere il percorso di revisione normativa relativamente alle zone in oggetto;
- Con Delib. della G.C. n. 14/2022 sono stati forniti gli indirizzi ed è stato dato mandato al Servizio Gestione del Territorio di procedere alla redazione degli atti necessari e degli adempimenti finalizzati alla approvazione della variante al R.U. con contestuale variante al piano di lottizzazione della zona IUA4;
- La presente variante risulta finalizzata al completamento di un insediamento in fase di avanzata esecuzione apportando talune modifiche allo stesso con particolare riferimento alle opere di urbanizzazione primaria all'interno della zona interessata dal predetto piano attuativo;
- Pur trattandosi di un intervento di iniziativa privata, lo stesso si qualifica di interesse pubblico poiché, in funzione degli impegni assunti con la sottoscrizione della convenzione, il privato si sostituisce all'ente pubblico nella esecuzione delle infrastrutture necessarie per l'insediamento in oggetto (opere di urbanizzazione primaria);
- Le previsioni connesse alla realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico può costituire variante agli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica del comune, ai sensi dell'art. 238 della L.R. 65/2014 anche in deroga alle salvaguardie imposte dall'art. 222.

Dato atto che il Responsabile del Procedimento urbanistico è individuato nel Responsabile del Servizio Gestione del Territorio Geom. Roberto Marconi e che il Garante della comunicazione nel procedimento connesso alla variante in oggetto è la Dottoressa Ilaria Dainelli, Responsabile dei Servizi al Cittadino.

Considerato che sulla base del progetto presentato da parte del proponente e degli indirizzi impartiti dall'Amministrazione Comunale è stata elaborata una proposta di variante al R.U. con particolare riferimento alla scheda di intervento della zona IUA4 e che il progetto di variante al piano di lottizzazione e la relativa variante al R.U. sono rappresentati dai seguenti elaborati che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, e precisamente:

- Variante al Regolamento Urbanistico :
  - Relazione urbanistica con modifica alle norme di cui all'allegato B al R.U.;
  - Relazione di verifica assoggettabilità semplificata a VAS;
  - Certificazione del Responsabile del Procedimento;
  - Rapporto del Garante della Comunicazione;
- Variante al Piano Attuativo :
  - Relazione tecnica;
  - Tav. Legge 13/89;
  - Situazione istruttoria;
  - Tav. 1 Estratti cartografici;
  - Tav. 2 Planimetria curve di livello;
  - Tav. 3 Planimetria stato convenzionato;
  - Tav. 4 Planimetria stato variato;
  - Tav. 5 Planimetria stato sovrapposto;

- Tav. 6 Calcolo superfici;
  - Tav. 7 Fognature;
  - Tav. 8 Elaborato L. 13/89;
  - Tav. 9 Verde pubblico;
  - Tav. 10 Reperto;
  - Tav. 11 Palificata;
  - Ricevuta istanza Aut. Vincolo Idrogeologico;
- Certificazioni relative alle nuove indagini geologiche di supporto alle varianti:
- Relazione geologica;
  - Scheda per il deposito delle indagini – Mod. 1 e 2;
  - Scheda deposito delle indagini geologiche – Mod. 3;
  - Attestazione di compatibilità – Mod. 4;
  - Certificazione dell'adeguatezza di cui alla D.G. n.31 del 20/01/2020 – Mod. 5;
  - Certificazione dell'adeguatezza ai sensi della LR 41/18 – Mod. 6;

Dato atto che la presente proposta è stata esaminata dalla Commissione Comunale Edilizia nella seduta dell'11/02/2022 e dalla Commissione Consiliare Urbanistica nella seduta del 16/12/2021;

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

Vista la proposta presentata dalla Giglio Immobiliare s.a.s. finalizzata ad apportare talune modifiche al piano di lottizzazione connesse al completamento delle opere di urbanizzazione necessarie alla funzionalità dell'insediamento in corso di esecuzione;

Dato atto che l'approvazione della proposta costituisce variante al R.U. del comune, ai sensi dell'art. 238 della L.R. 65/2014, per gli aspetti evidenziati in precedenza;

Valutato che l'area in oggetto risulta interna al perimetro del territorio urbanizzato e quindi non risulta necessaria l'acquisizione di parere preventivo da parte della conferenza di copianificazione di cui all'art. 25 della predetta L.R. 65/2014;

Verificato che, ricorrendo le condizioni previste dall'art. 30 "Varianti semplificate" della L.R. 65/2014, verranno seguite le procedure di cui all'art. 32 in quanto il ricorso a tale procedura non risulta escluso dal predetto art. 238;

Preso atto che successivamente alla adozione della Variante al R.U. sarà provveduto alla pubblicazione del relativo avviso sul BURT, a rendere accessibili gli atti in via telematica dandone contestuale comunicazione alla Regione ed alla Città Metropolitana;

Considerato che gli interessati avranno la possibilità di presentare osservazioni nei trenta giorni successivi alla pubblicazione dell'Avviso sul BURT e che l'Amministrazione Comunale dovrà pronunciarsi su eventuali osservazioni pervenute mentre, nel caso in cui non pervengano osservazioni, la variante urbanistica diverrà efficace a seguito della pubblicazione sul BURT dell'avviso che ne dà atto;

Rilevato che per quanto suddetto la proposta in oggetto sia meritevole di accoglimento in quanto la stessa risulta finalizzata alla attuazione degli interventi di completamento delle opere di urbanizzazione primaria a servizio dell'insediamento e quindi di fatto alla realizzazione di opere di interesse pubblico;

Ritenuto altresì necessario procedere all'approvazione dello schema di convenzione urbanistica necessaria per l'attuazione dell'intervento in progetto (allegato al presente provvedimento);

Rilevato che con comunicazione pervenuta in data 11.03.2022 la Città Metropolitana di Firenze, in qualità di Autorità Competente in materia di VAS sulla base di specifica convenzione sottoscritta con il Comune, ha ritenuto di poter escludere l'intervento proposto dalla procedura di VAS ai sensi di quanto disposto dall'art. 5 comma 3-ter della L.R. 10/2010;

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

Considerato che l'area risulta gravata da vincolo idrogeologico e che pertanto è stato provveduto all'inoltro degli elaborati in data .... prot. .... all'Unione dei Comuni del Circondario Empolese Valdelsa in quanto ente preposto alla tutela del predetto vincolo;

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

Visto il D.Lgs 267/2000, nonché le vigenti disposizioni di legge ad esso collegate e compatibili;

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 in ordine alla regolarità tecnica e contabile;

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;

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 prendere atto delle premesse che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente provvedimento ed in particolare del fatto che la presente variante risulta finalizzata alla attuazione degli interventi di completamento delle opere di urbanizzazione primaria a servizio dell'insediamento e quindi di fatto alla realizzazione di opere di interesse pubblico;

2) di provvedere pertanto alla adozione, ai sensi dell'art. 238 e con le procedure semplificate di cui all'art. 32 della L.R. 65/2014, della variante al R.U. comunale come da elaborati redatti dal Servizio Gestione del Territorio costituiti da:

- Relazione urbanistica con modifica alle norme di cui all'allegato B al R.U.;
- Relazione di verifica assoggettabilità semplificata a VAS;
- Certificazione del Responsabile del Procedimento;
- Rapporto del Garante della Comunicazione;

3) di procedere contestualmente alla adozione della proposta presentata dalla Giglio Immobiliare s.a.s. relativa alla richiesta di variante al progetto di lottizzazione della zona IUA4 redatto dall'Ing.

Maurizio Fontanelli e costituito da:

- Relazione tecnica;
- Tav. Legge 13/89;
- Situazione istruttoria;
- Tav. 1 Estratti cartografici;
- Tav. 2 Planimetria curve di livello;
- Tav. 3 Planimetria stato convenzionato;
- Tav. 4 Planimetria stato variato;
- Tav. 5 Planimetria stato sovrapposto;
- Tav. 6 Calcolo superfici;
- Tav. 7 Fognature;
- Tav. 8 Elaborato L. 13/89;
- Tav. 9 Verde pubblico;
- Tav. 10 Reperto;
- Tav. 11 Palificata;
- Ricevuta istanza Aut. Vincolo Idrogeologico;

4) di prendere atto altresì delle indagini geologiche di supporto alla redazione della variante al R.U. ed alla Variante al Piano attuativo redatte dal Dott. Andrea Petri costituite da:

- Relazione geologica;
- Scheda per il deposito delle indagini – Mod. 1 e 2;
- Scheda deposito delle indagini geologiche – Mod. 3;
- Attestazione di compatibilità – Mod. 4;
- Certificazione dell'adeguatezza di cui alla D.G. n.31 del 20/01/2020 – Mod. 5;
- Certificazione dell'adeguatezza ai sensi della LR 41/18 – Mod. 6;

5) di approvare lo schema di convenzione necessario a dare attuazione alle modifiche richieste per la predetta zona IUA4;

6) di specificare che successivamente alla adozione del presente provvedimento di variante sarà provveduto alla pubblicazione del relativo avviso sul BURT ed rendere accessibili gli atti in via telematica dandone contestuale comunicazione alla Regione ed alla Città Metropolitana;

7) di precisare che gli interessati avranno la possibilità di presentare osservazioni nei trenta giorni successivi alla pubblicazione dell'Avviso sul BURT e che l'Amministrazione Comunale dovrà pronunciarsi su eventuali osservazioni pervenute mentre, nel caso in cui non pervengano osservazioni, la variante urbanistica diverrà efficace a seguito della pubblicazione sul BURT dell'avviso che ne dà atto;

8) di prendere atto altresì che il Responsabile del Procedimento urbanistico è il Geom. Roberto Marconi in qualità di Responsabile del Servizio Gestione del Territorio;

9) di dare atto che il Garante della comunicazione nel procedimento connesso alla variante in oggetto è la Dottoressa Ilaria Dainelli, Responsabile dei Servizi al Cittadino, ai sensi dell'art. 37 della L.R. 65/2014;

10) di demandare agli uffici competenti, ai sensi delle vigenti disposizioni di Legge, dello Statuto del Comune, del Regolamento di Organizzazione degli Uffici e dei Servizi, del P.E.G., di adottare tutti gli atti gestionali necessari per dare attuazione al presente atto e all'espletamento delle relative procedure affinché il presente provvedimento acquisisca la sua piena efficacia.

Indi il Consiglio Comunale, al fine di consentire la pronta adozione dei provvedimenti di competenza, con successiva votazione e con voti unanimi resi nei modi e forme di legge

- Consiglieri presenti n. ...
- Consiglieri votanti n. ....
- Voti favorevoli n. ....
- Voti contrari n. ....
- Consiglieri astenuti n. ....

### **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.