



COMUNE DI CASTIGLION FIORENTINO
PROVINCIA DI AREZZO

Piazza del Municipio, 12
Tel. 0575 65641 - Fax 0575 680103
www.comune.castiglionfiorentino.ar.it

UFFICIO URBANISTICA - EDILIZIA

PIANO ATTUATIVO DEL COMPARTO CAS06
LOC. SAN ANTONINO ADOTTATO CON DEL.C.C. n. 47 del 13/06/2018
efficace ai sensi dell'art.32 comma 3 della L.R.T. n.65/2014
a seguito della pubblicazione nel BURT n.43 del 24/10/2018

Proprietà – Base Immobiliare srl uinp

APPROVAZIONE VARIANTE AI SENSI DELL'ART. 112 DELLA L.R.T n. 65/2014

RELAZIONE DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
(art.33 – L.R. 65/2014)

Allegato agli atti approvati con delibera di Consiglio Comunale n° _____ del _____

RELAZIONE DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

(ai sensi dell'Art. 33 co.2 della L.R. 65/2014)

L'articolo 33 della L.R. 65/14 stabilisce che il responsabile del procedimento predispose una relazione che dà motivatamente atto della coerenza del piano attuativo con il PS e con il RU, pertanto,

PREMESSO che:

- in data 30/09/2020 con prot. n. 22539 il Sig. Aldo Pagani, in qualità di legale rappresentante della Base Immobiliare srl uinp con sede ad Arezzo in via Calamandrei n.123, ha richiesto l'approvazione di una variante all'attuazione del Piano Attuativo per il comparto CAS06 per una revisione delle tipologie dei fabbricati e delle quote di imposta degli stessi al fine di poter realizzare anche fabbricati su un unico livello a piano terra ed il mantenimento dell'accesso per il lotto 10 dalla strada comunale di San Antonino;

- che successivamente, in data 19/01/2021 con prot. n.1546, sono prevenute a seguito del parere espresso il 13/10/2020 in sede di commissione urbanistica, ulteriori integrazioni agli elaborati progettuali rimessi, per tipologie più consone allo stato dei luoghi;

1. INQUADRAMENTO E CONTENUTI DEL PIANO DI RECUPERO

Il Piano Attuativo del comparto CS06 posto in loc. San Antonino è stato oggetto di Delibera di Consiglio Comunale n. 47 del 13/06/2018 per adozione di una variante al R.U. vigente con contestuale Piano Attuativo e relativi schemi tipologici dei fabbricati, per una diversa articolazione dell'estensione a tutta la proprietà della superficie territoriale dello stesso comparto CAS06, diventata efficace ai sensi dell'art.32 comma 3 della L.R.T. n.65/2014 a seguito della pubblicazione nel BURT n.43 del 24/10/2018.

In data 16/04/2019 è stata stipulata la convenzione urbanistica fra l'attuatore ed il comune di Castiglion Fiorentino a rogito notaio Cirianni Francesco rep. n.28602, registrato in Arezzo il 23/04/2019 al n.3922.

Negli elaborati grafici proposti sono riportati 4 schemi indicativi per le tutte le villette unifamiliari da realizzare all'interno del comparto in funzione delle diverse capacità edificatorie di ciascun lotto, ivi compreso il mantenimento dell'accesso da via San Antonino per il lotto 10.

Le nuove soluzioni tipologiche sono state esaminate dalla commissione urbanistica in data 2 febbraio u.s. con parere favorevole a condizione che per l'accesso del lotto 10 sia ottenuto il nulla osta da parte degli uffici comunali preposti.

Dato che la Variante in oggetto non prevede aumento di volume e di superficie coperta, non modifica il perimetro del piano, non comporta una riduzione complessiva degli standard previsti, la modifica riguarda una minor altezza dei fabbricati rispetto a quanto già approvato, si è proceduto ai sensi dell'art. 112 L.R. 65/2014, considerato che trattasi sostanzialmente di una riconfigurazione delle tipologie all'interno dei vari lotti.

I contenuti della Variante al P.A. del comparto CAS06 sono conformi ai dettami del R. U. comunale approvato con Delibera C.C. n. 59 del 29.12.2015 ed alla variante n.6 alle N.T.A del R.U. approvata con deliberazione n. 12 del 27.02.2019.

La variante al P.A. in oggetto prevede altresì di non realizzare i locali interrati, di eliminare le quote di imposta dei fabbricati di abitazione al fine di poterli realizzare anche su un unico livello a piano terra ed il mantenimento dell'accesso per il lotto 10 dalla strada comunale di San Antonino.

Gli elaborati relativi alla presente Variante al piano attuativo del comparto CAS06 proposta ai sensi dell'art.112 della L.R.T. n.65/2014, di iniziativa privata, redatti dall'Arch. Menci Luca per la parte urbanistica, risultano così costituiti:

- Doc. 1 - Relazione Tecnica
- Doc. 5 - Norme Tecniche di Attuazione
- Tav. 6 - Progetto: Planimetria dello stato modificato
- Tav. 7 - Progetto: Sezioni Ambientali dello stato modificato, Vista dei fronti strada
- Tav. 10d, 10e, 10f e 10g - Progetto: Tipologie fabbricati previsti
- Tav. 11 - Progetto: Schema delle recinzioni e degli accessi

La documentazione di variante di cui sopra sostituisce la documentazione originariamente approvata:

- Doc. 1 - Relazione Tecnica
- Doc. 5 - Norme Tecniche di Attuazione
- Tav. 6 - Progetto: Planimetria dello stato modificato
- Tav. 7 - Progetto: Sezioni Ambientali dello stato modificato, Vista dei fronti strada
- Tav. 10a, 10b e 10c - Progetto: Tipologie fabbricati previsti
- Tav. 11 - Progetto: Schema delle recinzioni e degli accessi
- Tav. 12 - Parametri edilizi ed urbanistici per la progettazione dei singoli lotti

2. ACQUISIZIONE DI TUTTI I PARERI RICHIESTI DALLA LEGGE, DELLE EVENTUALI SEGNALAZIONI, PROPOSTE, CONTRIBUTI E CONDIZIONI FORMULATE DAGLI ALTRI SOGGETTI, PUBBLICI E PRIVATI INTERESSATI

Art. 36 del PIT

L'area in oggetto non interessa beni paesaggistici di cui all'art. 142 del D.Lgs. 42/04 e s.m.i.;

- la Commissione del Paesaggio comunale, con funzioni anche di Commissione Urbanistica, in data 2/01/2021 ha espresso parere favorevole a condizione che per l'accesso al lotto 10 sia ottenuto il nulla osta da parte degli uffici preposti;

Altri pareri

Non si ravvisano altri pareri previsti dalla legge da acquisire.

Acquisizione eventuali segnalazioni, proposte, contributi e condizioni formulate dagli altri soggetti, pubblici e privati interessati

Al momento non risultano prevenute segnalazioni, proposte, contributi e condizioni formulate da altri soggetti, pubblici e privati interessati.

3. VERIFICA DELLA COERENZA CON GLI ALTRI STRUMENTI DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E ATTI DI GOVERNO DEL TERRITORIO ,

TENEDO CONTO DEGLI ULTERIORI PIANI O PROGRAMMI DI SETTORE VIGENTI

In merito ai contenuti della Variante in oggetto al Piano Attuativo del comparto CAS06, redatta ai sensi dell'art. 112 della L.R. 65/14, è stata verificata la coerenza alle NTA del R.U. vigente al momento della presentazione della richiesta.

Sia il PS che il PTCP non contengono indicazioni specifiche riguardanti l'area in questione, pertanto la variante al PA in oggetto risulta coerente, con le previsioni, i principi, gli obiettivi e le prescrizioni del Piano Strutturale approvato, nonché alle direttive e prescrizioni del PTCP.

La Variante in oggetto rispetta le prescrizioni del PIT della Regione Toscana, approvato con Del.C.R. n. 37 del 27/03/2015.

4. ACCERTAMENTO E CERTIFICAZIONE CHE IL PROCEDIMENTO SI SIA SVOLTO NEL RISPETTO DELLE NORME LEGISLATIVE E REGOLAMENTARI VIGENTI

5.1. DEPOSITO UFFICIO TECNICO DEL GENIO CIVILE

Il Piano Attuativo del comparto CAS06, comprensivo delle indagini geologiche e delle certificazioni di cui all'art.104 della L.R.65/2014 e di cui al DPGR 53/R/2011, è stato già depositato all'Ufficio Tecnico del Genio Civile Arezzo preventivamente all'adozione in data 7/06/2018 con n.3648.

5.2. VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA E VALUTAZIONE INTEGRATA

Il Piano Attuativo in oggetto è stato assoggettato alla procedura semplificata di verifica di assoggettabilità a VAS di cui all'Art. 5 co. 3ter della L.R. 10/2015 in sede di adozione della variante al R.U. vigente con contestuale Piano Attuativo del comparto CAS06.

La presente Variante non comporta sostanziali modifiche al Piano Attuativo approvato, in termini di indici urbanistico/edilizi, già verificati in sede di Valutazione di Impatto Ambientale (integrata con Relazione d'Incidenza).

Il comma 2, dell'art. 5bis della L.R. 10/2010 prevede l'applicazione del principio della non duplicazione delle valutazioni, e pertanto la presente Variante è stata esclusa dalla VAS e dalla verifica di assoggettabilità a VAS.

5.3. GARANTE DELLA COMUNCAZIONE

Ai sensi dell'Art. 36 e seguenti della L.R. 65/2014, tenuto conto dell'entità e dei potenziali effetti degli interventi previsti dal Presente Piano Attuativo, il garante della comunicazione ha provveduto alla stesura di un rapporto in ordine alla presentazione del P.A. con contestuale variante e dei suoi contenuti e che lo stesso è stato pubblicato sul sito del comune in data 25/07/2018.

5. MODIFICHE AGLI ELABORATI DA APPROVARE

A seguito dell'istruttoria tecnica si ritiene di dover precisare che le tavole così come modificate e l'ultima versione delle NTA aggiornate, costituiscono i nuovi atti del P. Attuativo del comparto CAS06, che sostituiscono la documentazione originaria.

Per quanto sopra,

SI DÁ ATTO che

- la variante al piano di lottizzazione in oggetto è COERENTE con il Piano Strutturale e CONFORME al Regolamento Urbanistico vigenti;

- detta variante al PA non comporta aumento della superficie utile lorda, nè dei volumi degli edifici, non modifica il perimetro del piano e non comporta riduzione complessiva degli standard previsti nel PA oggetto di variante (verde e parcheggi);

Si propone pertanto di DELIBERARE:

1. Di prendere atto che il comma 2, dell'art. 5bis della L.R. 10/2010 prevede l'applicazione del principio della non duplicazione delle valutazioni, ai fini dell'esclusione dalla procedura di VAS di cui alla L.R. 10/2010 della presente Variante al P.A. del comparto CAS06.
2. L'approvazione per le motivazioni di cui sopra, ai sensi dell'art. 112 delle L.R.T. n. 65/2014, del progetto relativo alla Variante al Piano Attuativo adottato con Del.C.C. n.47 del 13/06/2018 ed efficace ai sensi dell'art.32 comma 3 della L.R.T. n.65/2014 a seguito della pubblicazione nel BURT n.43 del 24/10/2018, proposta Sig. Aldo Pagani, in qualità di legale rappresentante della Base Immobiliare srl uinp con sede ad Arezzo in via Calamandrei n.123, i cui elaborati sono di seguito elencati:
3. Doc. 1 - Relazione Tecnica
4. Doc. 5 - Norme Tecniche di Attuazione
5. Tav. 6 - Progetto: Planimetria dello stato modificato
6. Tav. 7 - Progetto: Sezioni Ambientali dello stato modificato, Vista dei fronti strada
7. Tav. 10d, 10e, 10f e 10g - Progetto: Tipologie fabbricati previsti
8. Tav. 11 - Progetto: Schema delle recinzioni e degli accessi

La documentazione di variante di cui sopra sostituisce la documentazione originariamente approvata:

9. Doc. 1 - Relazione Tecnica
10. Doc. 5 - Norme Tecniche di Attuazione
11. Tav. 6 - Progetto: Planimetria dello stato modificato
12. Tav. 7 - Progetto: Sezioni Ambientali dello stato modificato, Vista dei fronti strada
13. Tav. 10a, 10b e 10c - Progetto: Tipologie fabbricati previsti
14. Tav. 11 - Progetto: Schema delle recinzioni e degli accessi
15. Tav. 12 - Parametri edilizi ed urbanistici per la progettazione dei singoli lotti
- Relazione del Responsabile del Procedimento di cui all'Art. 33 della L.R. 65/14
16. Di dare atto che gli elaborati di cui al punto 2 superano gli elaborati approvati con Del.C.C. n. 47/2018 là dove in contrasto con questi ultimi;
17. Di dare atto che la validità del Piano Attuativo in oggetto è pari a 10 anni dalla data di pubblicazione sul BURT della sua approvazione ovvero fino al 24/10/2028;
18. Di dare atto che, ai sensi dell'Art. 112 della L.R. 65/14 la Variante al Piano di Lottizzazione in oggetto è approvata con un unico atto.

Castiglion Fiorentino 8/02/2021

Il Responsabile del Procedimento

Geom. Marco Cerini

