



Servizio: RESP.SETTORI

Settore: SETTORE N. 3

PROPOSTA DI DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N.42 DEL 07-08-2017

Oggetto: lottizzazione residenziale La Badia. Adozione variante interna.

richiamata la convenzione di lottizzazione rogata dal Notaio Mengacci con atto rep. 78060, fasc. 17673, tra questo Comune e il “Consorzio lottizzazione La Badia”, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e il completamento della edificazione della medesima lottizzazione;

vista la integrazione alla convenzione di cui sopra, stipulata in data 17/12/2007 e rilevato pertanto che la nuova scadenza del termine per il completamento della lottizzazione era stata prevista al 17/12/2012;

considerato che:

- i termini per il completamento della lottizzazione sono scaduti;
- per quanto sopra gli interventi edificatori previsti dal Piano di Lottizzazione e non ancora realizzati, non lo potranno più essere;
- per quanto riguarda le opere di urbanizzazione primaria, esse risultano realizzate (almeno in buona parte), in particolare quelle essenziali (acquedotto, fognatura, impianti di fitodepurazione, rete elettrica);
- in base alla convenzione stipulata, la responsabilità in ordine alla gestione di tali opere di urbanizzazione è del Consorzio;
- l’art. 3, comma 3, della convenzione 1998, prevede che, in caso che l’edificazione nella lottizzazione non sia completata entro dieci anni (termine prorogato al 17/12/2012) sarà redatta una variante al piano di lottizzazione da parte del Comune che trasformerà i lotti non edificati in verde privato;
- la medesima lottizzazione è stata oggetto di un piano di recupero urbanistico ai sensi dell’art. 29 della L. n. 47/85 (vedasi deliberazione C.C. n. 166 del 16/12/1996);

ritenuto di dover procedere alla adozione di una variante al Piano, come previsto dal citato art. 3, comma 3, della convenzione di lottizzazione;

vista la bozza di variante al suddetto Piano redatta da questo Ufficio;

considerato che la procedura di approvazione della presente variante è definita dall’articolo 69 della L.R. n. 1/2005, ora disciplinata dagli articoli del regime transitorio da 222 a 250 della Legge regionale n. 65/14;

vista la Legge Regionale n. 65/2014 e, in particolare, gli articoli da 222 a 250 relativi al regime transitorio;

dato atto che in applicazione dell’art. 39 del D.Lgs 33/2013 la proposta di deliberazione in oggetto è stata pubblicata sul sito istituzionale dell’ente nella pagina dell’Amministrazione Trasparente, sottosezione “Pianificazione e governo del territorio”;

PROPONE

- 1) di adottare la variante al Piano di Lottizzazione di cui in oggetto, come da elaborati allegati;
- 2) di dare atto che:
 - la procedura di approvazione della presente variante è definita dall'articolo 69 della L.R. n. 1/2005, ora disciplinata dagli articoli del regime transitorio da 222 a 250 della Legge regionale n. 65/14;
 - il Responsabile del procedimento è l'Ing. Paolo Del Zanna;
 - il garante della comunicazione è la geom. Lorenza Ballerini;
 - vengono allegati al presente atto:
 - o relazione tecnica – All 1;
 - o normativa tecnica di attuazione – All. 2
 - o relazione del responsabile del procedimento – All 3
 - o relazione del garante della informazione – All 4.

**IL RESPONSABILE DEL SETTORE
DEL ZANNA PAOLO**

**PARERI ESPRESSI AI SENSI ART. 49 D.LGS. 18.08.2000 N.267 SULLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE AVENTE AD OGGETTO:
lottizzazione residenziale La Badia. Adozione variante interna.**

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Il sottoscritto Responsabile del Settore competente, vista la proposta di deliberazione in oggetto, esprime parere Favorevole in ordine alla regolarità tecnica ai sensi art. 49 D.Lgs. 267/2000 e successive modifiche ed integrazioni.

Firenze, 07-08-2017

Il Responsabile del Settore 3
DEL ZANNA PAOLO

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

Il Responsabile del Servizio Finanziario, vista la proposta di deliberazione in oggetto, esprime parere di regolarità contabile dell'atto ai sensi art. 49 D.Lgs. 267/2000 e successive modifiche ed integrazioni.

Firenze, 07-08-2017

Il Responsabile del Settore 1
Servizio Finanziario
POLIMENE LOREDANA

NON RILEVANTE AI FINI CONTABILI

Il Responsabile del Servizio Finanziario, vista la proposta di deliberazione in oggetto dichiara che la presente non è rilevante sotto il profilo contabile.

Firenze, 09-08-2017

Il Responsabile del Settore 1
Servizio Finanziario
POLIMENE LOREDANA



Piano di lottizzazione residenziale La Badia. Variante interna n. 2.

Relazione tecnica

Con deliberazione C.C. n. 13 del 8.3.1965 si approvava il Piano di Lottizzazione e il relativo schema di convenzione per l'intervento di edificazione residenziale in loc. La Badia; la convenzione di lottizzazione veniva stipulata tra il Comune e il Sig. Achille Cetica con atto del 11.10.1966 rep. n. 749; con licenza edilizia n. 336/67 fu autorizzata la costruzione di n. 80 villette nella lottizzazione di cui sopra; in seguito tuttavia la lottizzazione fu realizzata in parziale difformità dal Piano di Lottizzazione e dalla licenza edilizia rilasciata;

in data 6/4/1998 veniva stipulata una nuova convenzione di lottizzazione con atto Notaio Mengacci rep. 78060, fasc. 17673, tra questo Comune e il "Consorzio lottizzazione La Badia", per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e il completamento della edificazione della medesima lottizzazione, come intervento di recupero urbanistico ai sensi dell' art. 29 della L. n. 47/85; in tale convenzione era previsto il termine di 10 anni per il completamento della edificazione nella lottizzazione;

con deliberazione C.C. n. 61 del 29/6/2007 veniva approvata una variante interna al Piano di Lottizzazione di che trattasi, a seguito della quale veniva sottoscritta una appendice alla convenzione del 1998, che prorogava il termine per il completamento della edificazione al 31/12/2012; in data 14/12/2012 il Consorzio lottizzazione La Badia chiedeva una ulteriore proroga per il completamento delle opere di urbanizzazione per almeno due anni; tale proroga non è stata però concessa da questo Comune;

l'art. 3, comma 3, della convenzione 1998, prevede che, in caso che l'edificazione nella lottizzazione non sia completata entro dieci anni (termine prorogato, come detto, al 17/12/2012) sarà redatta una variante al piano di lottizzazione da parte del Comune che trasformerà i lotti non edificati in verde privato; ad oggi l'edificazione nella lottizzazione non è stata completata e il termine previsto dalla convenzione Notaio Mengacci, così come prorogato, è scaduto, per cui è stata redatta la presente variante, in ottemperanza al citato art. 3, comma 3, della medesima convenzione. La variante si compone della presente relazione e di una Normativa tecnica di attuazione, nella quale si vieta la nuova edificazione nella lottizzazione e si consentono esclusivamente gli interventi sugli edifici esistenti previsti dalla legge regionale vigente. Per le opere di urbanizzazione si consentono interventi di completamento o integrazione delle opere di urbanizzazione presenti, che si rendessero necessari per raggiungere standard qualitativi idonei o per eventuali adeguamenti alla normativa.

Poiché la zona di lottizzazione non è rappresentata in scala 1:2.000 dal vigente Regolamento Urbanistico, ma solo indicata nella carta 1:10.000 come "Piano attuativo in fase di attuazione", si ritiene di non procedere alla elaborazione di un elaborato grafico che contenga una indicazione dettagliata dei lotti inediti della lottizzazione (che restano come "verde privato" avendo perduto la potenzialità edificatoria), essendo sufficiente la disposizione prevista dalla Normativa tecnica di attuazione che vieta la nuova edificazione.

Firenzuola 8/8/2017

IL RESPONSABILE DEL SETTORE III

(Ing. Paolo Del Zanna)



Piano di lottizzazione residenziale La Badia. Variante interna n. 2.

Normativa tecnica di attuazione.

Interventi ammessi.

- Nuova edificazione: non sono consentiti interventi di nuova edificazione;
- Edifici esistenti: oltre alla manutenzione ordinaria e straordinaria sono consentiti, per gli edifici esistenti intesi come volumetrie realizzate, ancorchè al grezzo, gli interventi previsti dalla normativa regionale per gli edifici esistenti.

Destinazioni d'uso.

Sono ammesse le destinazioni d'uso residenziale e turistico-ricettiva.

Opere di urbanizzazione primaria.

Sono consentiti, oltre alla manutenzione ordinaria e straordinaria, gli interventi di completamento o integrazione delle opere di urbanizzazione presenti, che si rendessero necessari per raggiungere standard qualitativi idonei o per eventuali adeguamenti alla normativa.



All' Amministrazione comunale
Sede

Oggetto: Piano di lottizzazione residenziale La Badia. Variante interna n. 2. Verifica di cui all'art. 18 della L.R. n. 65/2014.

Il sottoscritto, in qualità di responsabile del procedimento, ha proceduto ad eseguire le seguenti verifiche in ordine alla coerenza della Variante da adottare con gli altri strumenti della pianificazione territoriale di riferimento; in particolare sono stati valutati i seguenti aspetti:

1. Piano regionale di Indirizzo Territoriale: poiché la Variante consiste nell'azzeramento delle previsioni edificatorie del Piano di Lottizzazione a causa del mancato rispetto del termine relativo stabilito nella convenzione, si ritiene soddisfatta la verifica di conformità.
2. Legge Regionale n. 65/2014: si attesta il rispetto del Titolo I, Capo I, in quanto la Variante riguarda come detto l'azzeramento delle previsioni edificatorie del Piano di Lottizzazione; per il medesimo motivo, si attesta il rispetto delle disposizioni relative al territorio rurale di cui al Titolo IV, capo III, e delle disposizioni di cui al Titolo V.
3. Piano Territoriale di Coordinamento provinciale: per gli stessi motivi di cui al punto precedente si ritiene soddisfatta la verifica di conformità;
4. Piano Strutturale: come detto in precedenza la verifica si ritiene soddisfatta.
5. Regolamento Urbanistico: il R.U. ha assunto i Piani Attuativi approvati e convenzionati in base al previgente P.R.G. come "Piani attuativi in fase di attuazione"; la presente Variante riguarda la soppressione della potenzialità edificatoria per i lotti non ancora edificati della variante, peraltro già prevista da una clausola della convenzione di lottizzazione.

Per quanto sopra si accerta e certifica, ai sensi dell'art. 198 della L.R. n. 64/2015, che il procedimento della presente variante si è svolto nel rispetto delle norme legislative e regolamentari.

Firenzuola 8/8/2017

IL RESPONSABILE DEL SETTORE III

(Ing. Paolo Del Zanna)



All' Amministrazione comunale
Sede

Oggetto: Piano di lottizzazione residenziale La Badia. Variante interna n. 2. Rapporto del Garante della comunicazione.

La sottoscritta, in qualità di garante della comunicazione per il procedimento in oggetto, riassume di seguito le iniziative intraprese e quelle che si intendono intraprendere ai fini di quanto previsto dall'art. 38 della L.R. n. 65/2014.

Iniziative da porre in atto dopo l' adozione:

- pubblicazione dell' avviso di adozione su:
 - o B.U.R.T.;
 - o sito web del Comune;
 - o negli spazi pubblici di affissione mediante manifesti.
- Informazione al pubblico e ai professionisti locali sui contenuti della variante adottata mediante rapporto diretto allo sportello di Ufficio.

Iniziative da porre in atto dopo l'approvazione:

- pubblicazione dell' avviso di adozione sul B.U.R.T.;
- Informazione al pubblico e ai professionisti locali sui contenuti della variante adottata mediante rapporto diretto allo sportello di Ufficio.

Firenzuola 8/8/2017

IL GARANTE DELLA COMUNICAZIONE
(Geom. Lorenza Ballerini)