



Comune di Pontassieve
Area Governo del Territorio
Servizio Pianificazione Territoriale

REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNALE

Adozione di variante semplificata ai sensi dell'art. 30 della L.R. 65/2014 inerente area a viabilità e parcheggi nel sistema insediativo di Sieci .

Allegato 4 - RELAZIONE DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Descrizione della variante proposta

Nel Piano Regolatore Cimiteriale vigente nel Comune di Pontassieve e nel contratto di appalto in essere di Project financing inerente la gestione dei Cimiteri comunali è previsto l'ampliamento del Cimitero comunale di Sieci, da realizzarsi sul limitrofo terreno di proprietà della Soc. Marchesi Dè Frescobaldi e pertanto soggetto a procedura di esproprio ai sensi della vigente normativa in materia.

Tale previsione è recepita sotto il profilo urbanistico nei vigenti strumenti di pianificazione comunale e nella fattispecie il Regolamento Urbanistico comunale individua tale area nella tavola D3 inerente il sistema insediativo di Sieci ambito di trasformazione denominato S2

La previsione, inserita nel primo Regolamento Urbanistico approvato con deliberazione C.C. n. 154 del 29.12.2005 pubblicata sul Burt il 1.2.2011, ha perso efficacia, in quanto non attuata né riconfermata nelle successive varianti allo strumento urbanistico, in data 1.2.2011.

Nel mese di gennaio 2014 il Servizio Urbanistica ha attivato il procedimento di Variante al Regolamento Urbanistico denominato 3° Ruc finalizzato alla introduzione nello strumento di pianificazione di nuovi ambiti a Progettazione Unitaria ed alla riproposizione di alcuni ambiti decaduti, tra cui quello denominato S2 ed inerente l'ampliamento del cimitero di Sieci

Con deliberazione G.m n. 6 del 23/1/2014 è stato approvato l'avvio della fase preliminare inerente la Valutazione Ambientale Strategica della Variante di cui al capoverso precedente , ai sensi dell'art. 21 della L.R. 10/2010

La procedura di Vas è in fase conclusiva e si prevede a breve l'approvazione del Rapporto ambientale e la conseguente definizione della procedura di variante denominata 3° Ruc .

Parallelamente sono stati avviati contatti tra l'Amministrazione comunale e la Soc. Marchesi dà Frescobaldi finalizzati alla cessione bonaria, ai sensi del Testo Unico sugli espropri D.lgs 330/2004, dei terreni interessati dall'ampliamento del cimitero di Sieci

Tali terreni sono inseriti ai margini del tessuto urbano, in ogni circostanza soggetto a vincolo di area di rispetto cimiteriale, e la previsione di cessione bonaria proposta in prima istanza dall'amministrazione è stata superata da una proposta della società proprietaria, intenzionata a non accettare, sulla base di sentenze passate in giudicato relative a casi analoghi, l'ipotesi di esproprio con indennizzo calcolato sulla base dei Valori Agricoli Medi dei terreni.

La società esproprianda, con istanza prot. n. 29012 del 26.11.2013, ha proposto in luogo dell'acquisizione da parte dell'Amministrazione Comunale delle aree contraddistinte nel Foglio di Mappa 89 dalla porzione della particella 122 e porzione della particella 1085 per una superficie complessiva di 6086 mq, di permutare la stessa con altra area di proprietà comunale contraddistinta

nel foglio 94 porzione della particella 845 e porzione della particella 789 rispettivamente di mq 565 e di mq 385 per un totale di mq 950, inserite nel piano attuativo di cui alla Convenzione del 09.05.2008, registrata a Firenze al n. 5231 il 20.5.2008.

Le aree richieste in permuta dalla Marchesi de' Frescobaldi rappresentano ad oggi per l'Amministrazione standard urbanistici derivanti dalla cessione prevista dalla convenzione urbanistica del Piano di Lottizzazione "Ponticello" di Sieci approvato con deliberazione C.C. n. 337/1987, e che, quindi, per rendere la stessa alienabile, occorre verificare l'eccedenza di tali superfici rispetto agli standard di legge e, ove verificato, operare in variante al vigente Regolamento Urbanistico.

Con direttiva n. 138 del 20/5/2014, a cui si rimanda per ulteriori chiarimenti, la Giunta Municipale esprimeva parere favorevole sulla proposta del Dirigente Area Tecnica di procedere a stipula di convenzione con la Società Marchesi dei Frescobaldi inerente la permuta sopradescritta.

La convenzione è stata stipulata con scrittura privata sottoscritta dal Dirigente di Area Tecnica e il Sig. Lamberto Frescobaldi, legale rappresentante della Marchesi de Frescobaldi Soc. Agr. Srl in data 12 dicembre 2014 e prevede tra l'altro l'impegno da parte del Comune di Pontassieve, ad "...approvare variante allo strumento urbanistico vigente che preveda l'eliminazione delle caratteristiche di standard urbanistico dell'area di proprietà comunale, individuata nella planimetria allegata al presente atto sotto il dis. n° 2, al fine di poter procedere all'alienazione in permuta della stessa secondo quanto richiesto dalla società Marchesi de Frescobaldi"

La variante proposta concerne pertanto la mutazione di destinazione da strade e parcheggi a tessuto urbano prevalentemente produttivo per l'area di proprietà comunale posta a margine di piazza Aldo Moro nel sistema insediativo di Sieci nell'omonima UTOE.

Tale variante si esplica con modifica grafica sulla tavola D3.x del Regolamento Urbanistico Vigente come meglio dettagliato nella relazione di variante.

Rispetto delle norme legislative e regolamentari

Legge Urbanistica Regionale n. 65/2014

In data 12.11.2014 è entrata in vigore la L.R. n. 65/2014n "Norme per il Governo del Territorio" che sostituisce a tutti gli effetti la precedente L.R. 1/2005

La nuova Legge introduce quale nuovo strumento di pianificazione urbanistica Il Piano Operativo Comunale in sostituzione del Regolamento Urbanistico Comunale previsto dalla precedente L. 1/(2005, di cui ne ricalca fundamentalmente caratteristiche e finalità.

Nell'ottica di snellimento e semplificazione delle procedure la nuova Legge Regionale introduce l'istituto delle Varianti semplificate al Piano Strutturale e Varianti semplificate al piano operativo

In particolare l'art. 30 della Legge 65 dispone che "sono definite varianti semplificate al piano operativo le varianti che hanno per oggetto previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato, come definito dall'art. 4 comma 3, e che non comportano variante al piano strutturale."

Il successivo art. 32 definisce il procedimento per l'adozione e l'approvazione delle varianti semplificate al piano strutturale e al piano operativo.

In sintesi la procedura semplificata prevede:

- adozione della variante, pubblicazione sul B.U.R.T. e contestuale invio a Regione Toscana e Città Metropolitana
- 30 gg di tempo per la presentazione delle osservazioni da parte degli interessati
- Approvazione del Comune della variante con relative controdeduzioni in ordine alle osservazioni pervenute, pubblicazione sul BURT; nel caso non siano pervenute osservazioni la variante diventa efficace a seguito della pubblicazione sul Burt dell'avviso che ne dà atto.
- Invio da parte del Comune alla Regione della comunicazione dell'approvazione della variante semplificate

L'art. 16 della Legge, inerente "Norme procedurali per gli atti di governo del territorio" esplicita chiaramente la differenza di percorso procedurale tra le varianti "canoniche" e le nuove varianti semplificate

In particolare l'articolo cita

"...le disposizioni del presente capo si applicano alla formazione:

- a) del Pit e sue varianti
- b) del PTc e sue varianti
- c) del PTCM e sue varianti
- d) del piano strutturale e sue varianti ad esclusione di quelle di cui agli articoli 29, 30,31, comma 3,34 e 35
- e) del piano operativo e sue varianti ad esclusione di quelle di cui agli articoli 30,31, comma 3, 34 e 35**
- f) omissis.....

Al Titolo IX della Legge inerenti Disposizioni Transitorie e finali, l' art. 228 cita testualmente "..... fino all'adozione del nuovo piano operativo e comunque per un periodo non superiore a tre anni dall'entrata in vigore della presente legge, sono consentite le varianti di cui all'art.222 comma 1, **nonché le varianti semplificate al piano strutturale e al regolamento urbanistico di cui agli articoli 29,30,31, comma 3, e 35**

Per quanto sopra, ai sensi di quanto disposto dall'art. 32 della L.R. 65/2014, il sottoscritto Fabio Carli, Responsabile del Servizio Pianificazione del comune di Pontassieve, fornisce di seguito le motivazioni della riconducibilità della variante alle fattispecie di cui all'art. 30 e 31

- Il Comune di Pontassieve ha Piano Strutturale e Regolamento Urbanistico approvati rispettivamente con Deliberazioni C.C. .66 del 27.04.2004 e C.C. 154 del 29.12.2005
- La variante proposta si riferisce a variazioni di destinazione urbanistica di una piccola area posta all'interno del sistema insediativo di Sieci nella UTOE omonima
- L'area si trova all'interno del centro abitato della frazione, in area urbanizzata ed edificata con continuità dei lotti conformemente sia alla definizione di territorio urbanizzato come definita dall'art. 4 comma 3 della Legge Regionale n. 65, sia alla definizione di territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 224 della stessa Legge.
- Come verificato nella relazione tecnica allegata alla variante il cambio di destinazione dell'area adibita a parcheggio non altera la verifica degli standard minimi per parcheggio di cui al DM 1444/66, sia in relazione alla verifica sul piano attuativo dell'insediamento produttivo al cui interno è stato realizzato il parcheggio, sia in relazione alle verifiche sull'intera Utoe
- La variante in approvazione non comporta modifiche al Piano Strutturale vigente

Conformità della variante con gli atti di pianificazione sovraordinati

La variante in adozione è conforme alle previsioni del Piano Strutturale vigente e non presenta elementi di incompatibilità con il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale e con il Piano di Indirizzo Territoriale vigenti

LR 10/2010 in materia di valutazione ambientale strategica

Come disposto nella relazione del soggetto proponente di cui alla L.R. 10/2010 la variante non rientra nel campo di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica

Forme e modalità di partecipazione dei cittadini

La procedura di variante semplificata prevede all. art. 32 comma 2 secondo periodo che il Comune individua le forme e le modalità di informazione e partecipazione dei cittadini in ragione dell'entità e dei potenziali effetti delle previsioni oggetto della variante semplificata.

Nella fattispecie Il progetto di comunicazione si pone come fine di garantire la partecipazione dei soggetti interessati o comunque coinvolti nel procedimento così come previsto dalla Legge Regionale n° 65/2015

Il processo comunicativo da attivare sarà, naturalmente direttamente proporzionale all'interesse che l'intervento riveste per la collettività.

La procedura definita dall'art. 32 della Legge prevede un periodo di pubblicazione dopo l'adozione di 30 gg, periodo durante il quale i cittadini e gli aventi diritto possono presentare osservazioni.

Per questo procedimento che porterà all'adozione della variante semplificata si procederà:

alla pubblicazione sul sito istituzionale del Comune dei documenti tecnici e amministrativi che compongono la variante
alla pubblicazione di Comunicato stampa a carattere divulgativo su seguenti media

- Sito internet istituzionale dell'ente
- newsletter
- Locandina ad edicole e punti di interesse nel territorio comunale
- Pubblicazione della notizia sul periodico comunale inviato a tutti i cittadini

Il responsabile ed i tecnici assegnati al Servizio Pianificazione Territoriale, durante la fase di il deposito e osservazione, saranno disponibili, su appuntamento, ad illustrare i contenuti e gli effetti della Variante a chiunque ne faccia richiesta.

Pontassieve, 24 marzo 2015

**IL RESPONSABILE SERVIZIO
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
(Fabio Carli)**