

Firenze, 25.02.2021

Classificazione 06.01

Piano particolareggiato di iniziativa pubblica ex caserma Lupi di Toscana con contestuale variante al Regolamento Urbanistico e al Piano Strutturale. Adozione | Relazione e atto di accertamento/certificazione del Responsabile del procedimento

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Visti i seguenti riferimenti normativi:

legge 7 agosto 1990, n. 241 (*Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi*);
decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 (*Testo unico enti locali*);
legge 17 agosto 1942, n. 1150 (*Legge urbanistica*);
decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327 (*Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità*);
decreto legislativo 3 aprile 2006, n.152 (*Norme in materia ambientale*);
legge regionale 12 febbraio 2010, n. 10 (*Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA) e di valutazione di incidenza*);
legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 (*Norme per il governo del territorio*) e regolamenti di attuazione;

Visti in particolare, della legge regionale 65/2014:

1. l'art. 30, comma 2, ove è previsto che:
Sono definite varianti semplificate al piano operativo le varianti che hanno per oggetto previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato;
2. il Capo II, Sezione I, artt. da 107 a 112, ove sono previste *norme comuni per le finalità, i contenuti e procedure di approvazione dei piani attuativi*, applicabili anche ai **piani particolareggiati** ricompresi, nella Sezione III, fra i "*piani attuativi particolari*";
3. l'art. 107 ove è previsto che:
 1. (...).
 2. *L'atto di approvazione del piano attuativo individua le disposizioni legislative di riferimento e i beni soggetti ad espropriazione secondo le procedure e le modalità di cui al D.P.R. 327/2001 (...).*
 3. *Le varianti al piano strutturale o al piano operativo, correlate a previsioni soggette a pianificazione attuativa, possono essere adottate e approvate contestualmente al relativo piano attuativo.;*
4. l'art 116 ove è previsto che:
 1. *Il comune può dare attuazione alle previsioni di trasformazione del piano operativo, (...), mediante l'approvazione di **piani particolareggiati di iniziativa pubblica** (...).*
 2. *L'approvazione dei piani particolareggiati equivale a **dichiarazione di pubblica utilità** delle opere in essi previste.;*

Visto ancora nel decreto del Presidente della Repubblica 327/2001, l'art. 11, ove sono previsti termini e modalità per consentire la partecipazione dei proprietari delle particelle catastali preordinate all'espropriazione per pubblica utilità;

Visto infine il decreto del Sindaco n. 2019/DEC/00071 del 01.10.2019 con il quale è stato attribuito all'arch. Stefania Fanfani, l'incarico di Direttore della Direzione Urbanistica del Comune di Firenze, *DEC n. [2019/DEC/00071](#)* che, ai fini del presente procedimento, svolge il ruolo di Responsabile del procedimento;

documento sottoscritto digitalmente ai sensi della normativa vigente

Premesso che:

1. il Comune di Firenze è dotato di Piano Strutturale approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. [2011/C/00036](#) del 22.06.2011 e di Regolamento Urbanistico (RU) approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. [2015/C/00025](#) del 02.04.2015, consultabili nella loro versione vigente attraverso il servizio web <http://web.ru.comune.fi.it/web.ru>;
2. il vigente Regolamento Urbanistico ha inserito all'interno dell'area di trasformazione **ATa 06.08 Lupi di Toscana**, l'ex caserma Gonzaga, abbandonata e in stato di avanzato degrado, situata nel quadrante sud-ovest del Comune di Firenze al confine con il Comune di Scandicci;
3. al momento dell'approvazione del RU, il bene era di proprietà dell'Agenzia del Demanio, pur facendo parte dell'elenco dei beni oggetto di richiesta di trasferimento in proprietà al Comune di Firenze;
4. come in altri casi di elevata complessità, la scheda norma del RU nel 2015 ha rinviato la definizione della previsione urbanistica ad una fase successiva ritenendo doverosa, oltre che la definizione della questione patrimoniale, anche l'approfondimento delle modalità del recupero e della trasformazione urbanistica, demandando così la pianificazione dell'area all'attivazione di una procedura concorsuale, affinché dal confronto di idee potesse emergere la migliore soluzione per realizzare una nuova parte di città;

per i dettagli consultare la scheda norma che mette in evidenza con chiarezza la sospensione della conformazione dei suoli dell'area:

http://web.ru.comune.fi.it/normeru/ATa06_08LupiDiToscana.pdf

5. dopo il trasferimento della proprietà al Comune di Firenze (decreto Direttore Regionale d'Agenzia del Demanio n. 2015/3133 del 21.12.2015), nel 2016 sull'area è stato promosso il percorso partecipativo "**Non case ma città 2.0**", cofinanziato dall'Autorità per la partecipazione della Regione Toscana, per coinvolgere i cittadini nella futura pianificazione urbanistica e individuare gli elementi di cui tenere conto nella trasformazione; le iniziative e gli esiti del percorso di partecipazione sono consultabili sul sito <http://open.toscana.it/web/noncasemacitta2.0/home>;
 6. a partire dal 2018 la Direzione Urbanistica, sulla base del riferimento progettuale della soluzione vincitrice del concorso di idee, è pervenuta ad una proposta di definizione della scheda norma del RU, ipotizzando come idonea allo scopo la fattispecie del piano particolareggiato di iniziativa pubblica con contestuale variante, semplificata ex art. 30 e ss. LR 65/2014, al Regolamento Urbanistico (finalizzata alla definizione dei contenuti della scheda norma) e al Piano Strutturale;
 7. sulla proposta la Direzione Urbanistica ha attivato e condotto l'iter di coordinamento che ha visto l'ampio coinvolgimento delle Direzioni/Servizi comunali competenti e degli Enti terzi che nella conferenza di servizi del 15.02.2021 hanno espresso sulla medesima il parere favorevole: il verbale della conferenza, corredato dei pareri acquisiti, è stato trasmesso ai partecipanti con nota inviata via PEC prot. GP56635 del 19.02.2021;
 8. parallelamente, in applicazione della normativa vigente in materia di valutazione ambientale strategica (VAS) in data 19.01.2021 la Giunta Comunale, nel ruolo di Autorità Competente VAS, con deliberazione n. DG/2021/00006 ha avviato la fase preliminare di definizione dei contenuti del rapporto ambientale VAS degli strumenti urbanistici in oggetto, ai sensi dell'art. 23 della LR 10/2010 *link per la consultazione diretta: [DG/2021/00006](#); allegato [All A DocPreIVASLupiDiToscana 2021gp14465 \(firmatoVT\) signed signed.pdf](#)*
 9. in data 11.02.2021 presso la Direzione Urbanistica si è svolta la conferenza di servizi di consultazione dei soggetti competenti in materia ambientale individuati, il cui verbale, corredato dei pareri acquisiti, è stato trasmesso in via telematica a tutti i soggetti consultati con nota inviata via PEC prot. GP48954 del 15.02.2021 e sua integrazione GP500384 del 16.02.2021;
 10. tenendo conto degli esiti delle consultazioni effettuate, gli uffici comunali competenti hanno predisposto tutta la documentazione necessaria all'adozione del piano particolareggiato di iniziativa pubblica con contestuale variante al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico, raccolta ed allegata alla proposta di deliberazione di adozione nelle cartelle **A, Abis, C, D**: alla deliberazione e alla documentazione allegata **si rinvia integralmente** per ogni aspetto inerente le dichiarazioni, gli
- documento sottoscritto digitalmente ai sensi della normativa vigente

accertamenti dei presupposti e le verifiche effettuate, le motivazioni e i contenuti del provvedimento e della presente relazione;

Preso atto che:

1. il piano particolareggiato interessa anche aree al di fuori della proprietà già ad oggi pubblica, sulle quali pertanto sarà necessario apporre il vincolo preordinato all'esproprio e disporre la pubblica utilità;
2. ai sensi di quanto previsto dall'art. 109 (*Contenuto dei piani attuativi*) della LR 65/2014, il piano particolareggiato in oggetto contiene il dettaglio, mediante l'indicazione dei relativi dati catastali e dei codici fiscali, delle proprietà che saranno oggetto di espropriazione o reiterazione secondo le procedure e modalità previste dalla normativa vigente in materia (elaborato **PP2021_10b | stato di progetto Elenco catastale delle proprietà**, in **Allegato B**);
3. allo scopo di consentire ai proprietari delle aree oggetto di vincolo preordinato all'esproprio di presentare osservazioni in opposizione ai fini dell'apposizione del vincolo stesso su tutto il complesso delle aree al di fuori della proprietà già ad oggi pubblica, detto elenco è oggetto di una comunicazione di avvio del procedimento secondo le modalità stabilite dalla normativa vigente;
4. la normativa vigente prevede in particolare che, qualora il numero dei proprietari interessati dal vincolo risulti superiore a 50, come nel caso di specie, non si proceda con una comunicazione personale, ma "*mediante pubblico avviso, da affiggere all'albo pretorio dei Comuni nel cui territorio ricadono gli immobili da assoggettare al vincolo, nonché su uno o più quotidiani a diffusione nazionale e locale e, ove istituito, sul sito informatico della Regione (...) nel cui territorio ricadono gli immobili da assoggettare al vincolo*" (art. 11 DPR 327/2001);
5. per quanto sopra, l'avviso recante anche il sopra detto elenco catastale delle proprietà, l'indicazione delle modalità con le quali può essere consultato il piano, è pubblicato in Albo pretorio on line <https://accessoconcertificato.comune.fi.it/AOL/Affissione/ComuneFi/Page> su un quotidiano a diffusione nazionale sul sito informatico della Regione <https://www.regione.toscana.it/-/apposizione-del-vincolo-preordinato-all-esproprio-1> nonché, al fine di favorirne massima diffusione nelle pagine del Comune dedicate ai procedimenti urbanistici
<http://ediliziaurbanistica.comune.fi.it/index.html>
<http://ediliziaurbanistica.comune.fi.it/edilizia/index.html>
<https://pianostrutturale.comune.fi.it/>
<https://regolamentourbanistico.comune.fi.it/>
e, altresì attraverso i comunicati del Garante dell'informazione e della partecipazione:
<https://ediliziaurbanistica.comune.fi.it/garante/index.html>
6. stante la complessità dell'intervento, mediante l'avviso è riconosciuto agli espropriandi un termine pari a 60 giorni, in luogo dei 30 giorni di legge, decorrente dall'avvenuta pubblicazione sul BURT degli atti adottati dal Consiglio Comunale, ritenendo opportuno consentire ai soggetti interessati una più puntuale conoscenza degli atti così come deliberati dall'organo competente anche a seguito di discussione ed emendamenti e assicurando così il raggiungimento delle finalità partecipative previste dall'ordinamento;

Dato atto che, prima dell'adozione da parte del Consiglio Comunale del provvedimento in oggetto, sarà provveduto, tramite trasmissione telematica, al deposito della necessaria documentazione presso il Settore Genio Civile Valdarno Superiore ai sensi dell'art. 104 LR 65/2014 con le modalità indicate dal Regolamento di attuazione dell'art. 62 LR 1/2005, approvato con DPGR n. 5/R /del 30.01.2020;

ACCERTA E CERTIFICA

che il presente procedimento si è finora svolto nel rispetto delle norme legislative e regolamentari vigenti.

DICHIARA

1. Di aver verificato che:
 - la deliberazione di adozione della variante è corredata della relazione tecnica redatta ai sensi di quanto prescritto dall'art. 18 della LR 65/2014 (**Allegato A** alla proposta di deliberazione)
 - la relazione tecnica di cui al punto che precede dà motivatamente atto della riconducibilità della variante alla fattispecie prevista dall'art. 30 della LR 65/2014 con il procedimento di cui all'art. 32 (*variante semplificata*), nonché della coerenza con i vigenti strumenti di pianificazione sovraordinata regionale e con gli indirizzi, le prescrizioni e le direttive del Piano Strutturale comunale;
 - la deliberazione di adozione per quanto riguarda l'apposizione/reiterazione dei vincoli preordinati all'esproprio è corredata dell'elaborato **PP2021_10b | stato di progetto Elenco catastale delle proprietà** (in **Allegato B**), fermo restando che nella Relazione urbanistica Allegato A sono state riportate le ragioni che supportano l'emanazione del relativo provvedimento (**Allegato A**).
2. Di aver assicurato, attraverso pubblicazioni e comunicazioni, la conoscibilità degli atti propedeutici alla presente adozione.
3. Di assicurare a chiunque voglia prenderne visione, senza obbligo di specifica motivazione, l'accesso e la disponibilità degli atti amministrativi relativi al presente procedimento e di ogni allegato integrante dei medesimi.

Direttore della Direzione Urbanistica | Responsabile del procedimento
arch. Stefania Fanfani