

Comune di Firenzuola  
Adozione variante semplificata al Regolamento Urbanistico

**Variante semplificata al regolamento Urbanistico per la modifica  
delle previsioni per l'Area di Trasformazione Artigianale denominata  
"Nuova destinazione produttiva D2 in via Giuseppe di Vittorio"–UTOE CAPOLUOGO**

**RELAZIONE DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO  
ai sensi e per gli effetti dell'art. 18 e art. 32  
L.R. 10 novembre 2014 n. 65 e s.m.i.**

Il sottoscritto arch. Francesco Paoletti, Responsabile del Settore III "Urbanistica", nella sua qualità di Responsabile del Procedimento della variante semplificata al Regolamento Urbanistico, premesso che:

- Il Comune di Firenzuola ha approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 14 del 20/03/2006, il Regolamento Urbanistico; il relativo avviso è stato pubblicato sul BURT n. 28 del 17/05/2006;
- il Comune di Firenzuola ha approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 20 del 29/01/2021 il Piano Strutturale Intercomunale ; il relativo avviso è stato pubblicato sul BURT n. 14 parte seconda del 06/04/2022;
- Con istanza PG 2253 del 16/02/2023 e successive integrazioni è stata presentata da Galeotti Piume e da Foralossi Paolo la proposta di variante urbanistica all'"Area di Trasformazione B2.1 e B2.2 - UTOE CAPOLUOGO" prevista dal RU in via Giuseppe di Vittorio.
- La proposta prevede la modifica della destinazione urbanistica dell'area da residenziale alla destinazione "Verde Privato e D2 (Zona a destinazione Produttiva)", al fine di realizzare in parte un giardino privato annesso ad un'abitazione ed un ampliamento ad un edificio produttivo esistente. Inoltre viene riallineato il perimetro delle due aree in coerenza con l'assetto proprietario risultante dallo stato dei luoghi.
- Considerando che nella variante richiesta vi è una riduzione di spazi pubblici previsti attualmente nel RU, ovvero un piccolo Verde Pubblico e porzione di strada pubblica, i proponenti si sono resi disponibili ad una compensazione, impegnandosi tramite apposita scrittura privata il cui schema viene allegato alla presente, al mantenimento dell'alberatura presente lungo il Rio Barondoli e, nello specifico, la ditta "Galeotti Piume" a farsi carico della fornitura di 80 Piante ornamentali da giardino di medio fusto, da fornire su richiesta dell'Amministrazione Comunale di Firenzuola per gli interventi di nuova piantumazione negli spazi pubblici del territorio comunale.
- L'istanza è stata valutata tecnicamente dagli uffici competenti e ritenuta meritevole di accoglimento, che pertanto ha adeguato gli elaborati del Regolamento Urbanistico, ed in particolare:
  - la tavola UTOE di Firenzuola della Disciplina dell'uso del suolo

- Le norme tecniche d'attuazione del RU
- La tabella di dimensionamento del RU.
- A seguito della variante non si ritiene ci sia incremento di valore dell'area e quindi non risulta dovuto il “Contributo straordinario per oneri di urbanizzazione ai sensi dell'articolo 16, comma 4, lettera d-ter del D.P.R. n. 380 del 2001”.
- La variante si configura come variante semplificata così come definita dall'art. 30 c. 2 della L.R. 65/2014 in quanto ha per oggetto previsioni interne al “territorio urbanizzato” così come definito dal Regolamento Urbanistico e dal Piano strutturale Intercomunale.

**ai sensi e per gli effetti di quanto dispone l'art. 18 della L.R. 10 novembre 2014 n. 65 e s.m.i., con la presente relazione dichiara che la variante in oggetto:**

- è coerente con il Piano Strutturale vigente;
- persegue gli obiettivi di qualità e applica le direttive del Piano di Indirizzo Territoriale Regionale approvato con D.C.R.T. n. 72/2007, successiva integrazione del PIT con valenza di Piano Paesaggistico approvata con D.C.R.T. n. 37/2015;
- Ricade in maggior parte in “area a pericolosità idraulica P3” e in minima parte in “area a pericolosità idraulica P2” di cui all'elaborato STR04 Carta della Pericolosità Idraulica del Piano Strutturale Intercomunale e in Magnitudo Moderata P1 (Appendice 2 della documentazione tecnica relativa allo studio idraulico PSI Mugello) pertanto l'attuazione delle previsioni, in sede di titolo edilizio, è soggetta alle condizioni di cui all'art. 11 della L.r. 41/2018.
- non contrasta con gli aspetti prescrittivi del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale approvato con Deliberazione di Consiglio Provinciale n. 1 del 10/01/2013;
- è compiutamente rappresentata dai seguenti elaborati:
  - Tav UTOE Firenzuola Disciplina dei suoli e degli insediamenti–stato attuale
  - Tav UTOE Firenzuola Disciplina dei suoli e degli insediamenti–stato modificato
  - NTA- Aree di trasformazione-estratto-stato attuale
  - NTA- Aree di trasformazione-estratto-stato modificato
  - Tabella dimensionamento R.U. stato attuale
  - Tabella dimensionamento R.U. stato modificato

## **VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA**

- la proposta di variante è stata sottoposta alla procedura di verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 22 della LR 10/2010 e l'Autorità Competente con Atto prot. n. 7112 del 26/04/2023 ha disposto la non assoggettabilità al procedimento di VAS; subordinatamente al rispetto di tutte le prescrizioni contenute nei contributi dei soggetti competenti in materia ambientale allegati al suddetto atto come parte integrante e sostanziale

## **GENIO CIVILE**

- Le previsioni introdotte sono soggette alle disposizioni dell'art. 3 co. 2 del D.P.G.R. 30/01/2020 n. 5/R “Regolamento di attuazione dell'articolo 104 della legge regionale 10 novembre 2014, n.

65 (Norme per il governo del territorio) contenente disposizioni in materia di indagini geologiche, idrauliche e sismiche, pertanto è stato effettuato il deposito presso gli uffici regionali del Genio Civile con PG 8197 del 14/06/2023, depositato al numero 3777 in data 16/06/2023.

Per quanto sopra esposto, propone che la variante sia sottoposta all'esame del Consiglio Comunale per l'adozione, ai sensi e per gli effetti dell'art. 32 della L.R. 65/2014 e s.m.i..

Firenzuola lì, 21/07/2023

Il Responsabile del procedimento  
arch. Francesco Paoletti