



DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 61 DEL 22 SETTEMBRE 2016

OGGETTO: RUC- PIANO DI RECUPERO AREA EX ENEL RICHIESTO DALLA "SOCIETÀ LENE SRL" VIA GRANDI/VIA DANTE ALIGHIERI - ADOZIONE

L'anno **DUEMILASEDIC**i addì **22 (ventidue)** del mese di **settembre** alle ore 17.43 nella sala consiliare del Palazzo comunale, premesse le formalità di legge, si è riunito in seduta pubblica, di prima convocazione, il **CONSIGLIO COMUNALE**.

Proceduto, da parte della **Presidente Laura Burgassi**, all'appello nominale in apertura di seduta, constatata la validità delle medesima e accertato che al momento della discussione del presente argomento risultano presenti:

	Pres	Ass		Pres.	Ass.
PESCINI Massimiliano Sindaco	X				
BECATTINI Duccio	X		LUMACHI Mariateresa		X
BORGHI Davide	X		MALACARNE Paola		X
BURGASSI Laura	X		MALATESTA Maria Rosaria	X	
CORNELI Elisa	X		MALQUORI David	X	
FARINA Enrico	X		MATTEINI Sandro	X	
GIULIANI Letizia	X		PIAZZINI Luna	X	
LANDI Niccolò	X		TRIPODI Beniamino	X	
LASTRUCCI Pamela	X		VOLPE Francesco	X	

Partecipano alla seduta gli assessori, non consiglieri comunali:

	Pres.	Ass		Pres	Ass
Cavallini Consuelo	X		Molducci Chiara	X	
Ciappi Roberto	X		Viviani Donatella	X	
Masti Elisabetta	X				

Sono stati designati scrutatori i consiglieri: Becattini, Malatesta

Assiste all'adunanza con funzioni di Segretario la Dott.ssa Maria D'Alfonso.



IL CONSIGLIO COMUNALE

Udito il dibattito che, di seguito, in forma sintetica si riporta:

Viene invitata ad illustrare l'**Arch. Ciapetti**, componente dell'Ufficio Urbanistica Comunale.

Matteini (P.D.): ricorda che la discussione in commissione è stata piacevole ed approfondita, anche per l'apprezzamento per il recupero di un'area che necessitava di essere recuperata. Sottolinea che in commissione è stato fatto un ottimo lavoro di approfondimento. Si saluta con favore il fatto che un'area degradata possa trovare una sistemazione più consona.

Farina (Cittadini per Sancasciano): quello che ha detto Matteini è la sintesi di quanto è stato detto in commissione. Sul fabbricato a destinazione collettiva richiede un chiarimento e, in particolare, chiede se ci siano altri soggetti, pubblici o privati, interessati a quell'immobile.

Viviani: per quanto in nostra conoscenza, al momento, non risultano altre richieste. Il discorso di prendere in considerazione la possibilità di variare la destinazione deve essere ponderata e non può essere affrontata in questo momento. Magari, una volta rimessa a posto, potrà essere più interessante per attività collettive.

Matteini: Riferisce il suggerimento scaturito nella commissione di estendere il rivestimento in pietra a tutta la muratura, per mitigarne l'impatto visivo. La commissione ha anche discusso su vari aspetti di inserimento paesaggistico, che poi si è ritenuto di non inserire. Anche su quanto sollevato dal Cons. Farina e confermato dall'Assessore Viviani si trova d'accordo; auspica, quindi, un nuovo sbocco per l'immobile di pubblico interesse. In caso contrario si potranno fare valutazioni diverse.

Farina: ricorda che gli sembrava che si fosse detto di abbassare il muro a valle.

Ciapetti: conferma che delle prescrizioni in tal senso sono state inserite.

Corneli (P.D.): dichiarazione di voto: anticipa il voto favorevole del gruppo, per tutto quanto detto.

Farina: per il gruppo anticipa il voto favorevole

Premesso che:

- con atto C.C. n. 87 del 10 ottobre 2011 è stato adottato il Regolamento Urbanistico Comunale, poi approvato con atto C.C. n. 43 del 18 giugno 2012 ed efficace dopo la pubblicazione sul BURT del 1 agosto 2012;
- con atto C.C. n. 17 del 22 aprile 2013 è stata adottata la prima variante al RUC, approvata con atto C.C. n. 71 del 30 settembre 2013 ed efficace dalla pubblicazione sul BURT del 6 novembre 2013;
- con atto C.C. n. 39 del 27 aprile 2015 è stata adottata la seconda variante al RUC, approvata con atto C.C. n. 71 del 30 luglio 2015 ed efficace dalla pubblicazione sul BURT del 18 novembre 2015;
- nella tavola PR3_2 – San Casciano sud del RUC sono stati individuati due edifici con i numeri 13 e 14 oggetto di due schede specifiche nell'allegato 6 delle NTA del RUC;



C.C. n. 61 del 22.09.2016

– le suddette schede riguardano gli edifici che costituivano gli uffici, l'abitazione del custode, i magazzini e i locali rimessaggio dei mezzi dell'ENEL del distacco del Comune di San Casciano in Val di Pesa. Dismessi ormai da tempo si configurano, vista la schedatura dell'Allegato 6, *“Edifici che per l'epoca di realizzazione, materiali e composizione architettonica non rispondono alle specifiche di appartenenza del tessuto in cui ricadono”*.

La destinazione urbanistica dell'area è T1 – *tessuto composto da interventi prevalentemente unitari riconducibili ad un disegno generale omogeneo. Le tipologie edilizie prevalenti sono l'edificio in linea pluripiano e la schiera a massimo due piani. La destinazione è prevalentemente residenziale.*

Le categorie di intervento ammesse sono:

- Interventi di ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica.
- Destinazioni d'uso commerciale direzionale, residenziale e attività di uso pubblico e/o collettivo.

La realizzazione degli interventi è assoggettata a preliminare approvazione di Piano di Recupero. Può essere predisposto un unico piano di recupero esteso alle schede n. 13 e 14.

Nella scheda n. 13 inoltre si puntualizza che *“Resta facoltà dell'Amministrazione Comunale decidere in merito alle quantità e qualità delle funzioni di uso pubblico e/o collettivo”*.

Preso atto che con lettera del 16 gennaio 2014, protocollo n. 812, il sig. Paolo Fusi, nato a San Casciano in Val di Pesa il 10 febbraio 1961 e ivi residente in via Malafrasca, 5, in qualità di legale rappresentante della società LENE S.r.l., con sede legale in Borgo Sarchiani, 73, proprietaria del complesso immobiliare posto in San Casciano in Val di Pesa in via Achille Grandi 52, 54, 56 e 58, ha presentato il Piano di Recupero per tutti gli edifici di cui alle schede n. 13 e 14 dell'allegato 6 delle NTA e rispettivi resedi (pratica 2014/0043) identificato al Catasto Edilizio Urbano del Comune di San Casciano VP al foglio di mappa 41 particelle 433, 427, 432, 822, 426, 428 per una superficie catastale di mq. 2520 e superficie utile lorda degli immobili esistenti mq. 1013,87, suddivisi in mq. 491,13 edificio A e mq. 522,74 edificio B;

Visto che il Piano di recupero si propone di:

- realizzare n. 9 appartenenti di edilizia residenziale negli edifici di cui alla scheda 14, utilizzando l'immobile in cui si trovavano gli uffici per la realizzazione di n.3 alloggi e demolendo i garage e i vari spazi destinati a magazzino, rimessaggio e manutenzione dei mezzi per realizzare una nuova palazzina per n. 6 alloggi, il tutto per mq. 599,11 di SUL;

- ristrutturazione dell'edificio di cui alla scheda n. 13 per le funzioni di uso pubblico e/o collettivo per mq. 402,72 di SUL;

per un totale di mq. 1001,83 di SUL. Tale quantità può essere modificata fino al raggiungimento della SUL esistente (mq. 1013,87) ;

Dato atto che, trattandosi di piano attuativo, sussiste l'obbligo di esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria da cedere all'Amministrazione Comunale e cessione delle aree per le opere di urbanizzazione secondaria nella misura prevista dal DM 1444/1968;

Dato atto altresì che il rilascio del permesso a costruire sarà soggetto al pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e del costo di costruzione secondo le tabelle vigenti al momento del rilascio del permesso a costruire;



Considerato tuttavia che l'intervento prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria limitate alla realizzazione del marciapiede su via Achille Grandi per una superficie di mq. 84,91, quindi il costo di realizzazione del suddetto marciapiede sarà scalato dagli oneri di urbanizzazione primaria dovuti;

Dato atto inoltre che, ai sensi dell'art. Delle NTA del RUC le aree per le opere di urbanizzazione secondaria possono essere cedute all'Amministrazione Comunale o monetizzate in base ai prezzi medi di esproprio praticati dall'amministrazione per aree similari;

Preso atto che le aree per urbanizzazione secondaria, ai sensi del DM 1444/68, consistono in mq. 306,00 per la parte residenziale e in mq. 335,20 per la parte con destinazione di uso pubblico e/o collettivo;

Visto che le quantità delle aree a standard per le destinazioni di uso pubblico e/o collettivo sono assimilate alle quantità previste per la destinazione direzionale, ai sensi dell'art. 5 del DM 1444/68 che le quantifica nell'80% della SUL dell'edificio, di cui almeno il 50% destinato a parcheggio pubblico, da reperirsi nell'area interessata al piano di recupero, mentre il restante 50%, destinato a verde pubblico, può essere monetizzato.

Dato atto quindi che:

- minimo il 50% di area da cedere e realizzare come parcheggio, per quanto riguarda l'edificio di uso pubblico o collettivo, sarà reperito nell'ambito del lotto oggetto di intervento, per una superficie di mq. 168,14;
- il restante 50% da destinarsi a verde pubblico e le aree da cedere per standard della parte residenziale, pari a mq.167,06 + 306,00 per un totale di mq. 473,06 sarà monetizzato considerando un prezzo al mq. pari ai valori di esproprio praticati dal nostro Comune in aree simili;

Visti gli elaborati che costituiscono il piano:

1. allegato A) estratto di mappa e del RUC;
2. allegato B) relazione tecnica;
3. allegato C) documentazione fotografica;
4. allegato D) asseverazione allegato D del RE;
5. allegato E) rendering;
6. allegato F) relazione di conformità al PIT;
7. allegato G) foto inserimento;
8. allegato H) relazione geologica;
9. allegato I) relazione per bonifica aree;
10. tav. 1 – stato attuale – planimetria generale e sezioni ambientali;
11. tav. 2 – stato attuale – sezioni ambientali estese alle aree limitrofe;
12. tav. 3 – stato attuale edificio “A” - piante, prospetti e sezioni;
13. tav. 4 – stato attuale edificio “B” - piante, prospetti e sezioni;
14. tav. 5 – stato di progetto – planimetria generale;
15. tav. 6 – stato di progetto – sezioni ambientali estese alle aree limitrofe;
16. tav. 7 – stato di progetto edificio “A” piante, prospetti e sezioni;



17. tav. 8 - stato di progetto – piante edificio “B”;
18. tav. 9 – stato di progetto edificio “B” - prospetti e sezioni;
19. tav. 10 – stato sovrapposto – planimetria generale e sezioni ambientali;
20. tav. 11 – stato sovrapposto edificio “A” - piante, prospetti e sezioni;
21. tav. 12 – stato sovrapposto – piante edificio “B”;
22. tav. 13 – stato sovrapposto edificio “B” - prospetti e sezioni;
23. tav. 14 – verifica legge 13/89 – planimetria generale;
24. tav. 15 – verifica legge 13/89 - edificio “A” - edificio “B”;
25. tav. 16 - schema smaltimento acque reflue;
26. tav. 17 - verifica superficie utile lorda;
27. tav. 18 – stato di progetto verifica art. 38 NTA del RUC;
28. tav. 19 – verifiche urbanistiche;
29. tav. 20 – verifica standard DM 1444/68;
30. tav. 21 – planimetria generale con indicazione numeri civici e accessi carrabili;
31. tav. 22 – planimetria con indicazione di: triangoli di visibilità, raggi di curvatura, raccolta e smaltimento acque meteoriche;
32. tav. 23 – cabina Enel – pianta prospetti e sezione;

Dato atto che la Commissione Comunale per il Paesaggio ha espresso i seguenti pareri:

- in data 07.05.2014 ha espresso il seguente parere n. 157:

Sospeso per richiesta nuovi elaborati/integrazioni con le seguenti prescrizioni/motivazioni:

La Commissione sospende il proprio parere in quanto ritiene di dover convocare il tecnico progettista al fine di chiarire alcuni punti fondamentali della soluzione progettuale proposta.

- In data 21.05.2014 ha espresso il seguente parere n. 165:

Negativo con le seguenti prescrizioni/motivazioni:

La Commissione, ai sensi dell'art. 5 comma 4 del Regolamento Edilizio Comunale, valutata la natura e l'entità dell'intervento proposto - ivi comprese le caratteristiche costruttive e i materiali previsti - e verificati gli elementi caratterizzanti il contesto di riferimento, ritiene l'intervento proposto NON COMPATIBILE con il medesimo contesto, ravvisandone la non corretta relazione con lo stato dei luoghi. Paesaggisticamente infatti la distribuzione e l'articolazione tra pieni e vuoti, in relazione al contesto urbano in cui si colloca ed alle preesistenze mantenute e recuperate, risulta non adeguata in quanto la configurazione proposta non si delinea come intervento di ricucitura e riqualificazione del versante edificato. Inoltre risulta ancora troppo leggibile il mantenimento delle connotazioni stilistiche della precedente destinazione d'uso a servizi dell'area di che trattasi. L'esplicitazione e la manifestazione di una molteplicità di spazi molto frammentati di natura pubblico/privata senza una chiara distinzione dei medesimi, genera una sovrabbondanza di elementi (muri di divisione, ringhiere, siepi) che appesantiscono ulteriormente la visione d'insieme.

- in data 16.07.2014 ha espresso il seguente parere n. 209:

Negativo con le seguenti prescrizioni/motivazioni:

La Commissione, ai sensi dell'art. 5 comma 4 del Regolamento Edilizio Comunale, valutata la natura e l'entità dell'intervento proposto - ivi comprese le caratteristiche costruttive e i materiali previsti - e verificati gli elementi caratterizzanti il contesto di riferimento, ritiene l'intervento proposto NON COMPATIBILE con il medesimo contesto, ravvisandone la non corretta relazione con lo stato dei luoghi ed esprime quindi parere negativo. Sebbene infatti si noti un miglioramento per quanto concerne le



finiture ed alcuni particolari costruttivi, permangono le problematiche rilevate nel precedente parere per quanto riguarda l'intera progettazione urbanistica del lotto.

- in data 31.07.2014 ha espresso il seguente parere n. 229:

Favorevole con prescrizioni con le seguenti prescrizioni/motivazioni:

La Commissione, valutata la natura e l'entità dell'intervento proposto - ivi comprese le caratteristiche costruttive e i materiali previsti dal progetto - e verificati gli elementi caratterizzanti il contesto paesaggistico di riferimento, ritiene LA SOLUZIONE PROPOSTA B CONFORME alle prescrizioni d'uso contenute nel PIT / Piano Paesaggistico Regionale e COMPATIBILE con il contesto paesaggistico di riferimento, ravvisandone la corretta relazione con lo stato dei luoghi e quindi esprime PARERE FAVOREVOLE alla proposta B A CONDIZIONE CHE venga approvato lo studio dei collegamenti verticali ed orizzontali ed i rapporti con le aree pubbliche.

- in data 16/7/2015 ha espresso il seguente parere n. 217:

Sospeso con le seguenti prescrizioni/motivazioni:

Si richiedono sezioni e prospetti particolari della cabina, materiali e particolari della copertura in raccordo all'edificio residenziale in aderenza.

- in data 14.10.2015 ha espresso il seguente parere n. 318:

Favorevole con le seguenti prescrizioni/motivazioni:

La Commissione, ai sensi dell'art. 5 comma 4 del Regolamento Edilizio Comunale, valutata la natura e l'entità dell'intervento proposto – ivi comprese le caratteristiche costruttive e i materiali utilizzati – ritiene che l'intervento proposto sia COMPATIBILE con il contesto di riferimento, ravvisandone la corretta relazione con lo stato dei luoghi e con l'aspetto esteriore dell'edificio e quindi esprime parere favorevole.

La Commissione suggerisce tuttavia di valutare la funzionalità dell'accesso al garage interrato.

- in data 15/01/2016, sull'individuazione dei parcheggi pubblici, ha espresso il seguente parere n.10:

Favorevole con le seguenti prescrizioni/motivazione:

La Commissione, ai sensi dell'art. 5 comma 4 del Regolamento Edilizio Comunale, valutata la natura e l'entità dell'intervento proposto – ivi comprese le caratteristiche costruttive e i materiali utilizzati – ritiene che l'intervento proposto sia COMPATIBILE con il contesto di riferimento, ravvisandone la corretta relazione con lo stato dei luoghi e quindi esprime parere favorevole.

Visto il verbale della conferenza dei servizi, alla quale hanno partecipato la Regione Toscana, la Città Metropolitana di Firenze e la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio, ai sensi dell'art. 23 comma 3 della Disciplina del PIT con Valenza di Piano Paesaggistico approvato con DCR n. 37 del 27 marzo 2015, tenutasi il 15 luglio 2016, che è giunta alle seguenti conclusioni:

“Dall'analisi degli elaborati presentati, rilevato che il comune di San Casciano, ha riconosciuto nel proprio Regolamento Urbanistico i fabbricati ex ENEL esistenti nell'area come “edifici che per l'epoca di realizzazione materiali e composizione architettonica non rispondono alle specifiche di appartenenza del tessuto in cui ricadono”, prevedendone la trasformazione attraverso un intervento di recupero, e che ciò è coerente con le direttive contenute nella scheda di vincolo per le quali gli enti territoriali negli atti del governo del territorio provvedono a individuare zone di compromissione relative ad addizioni ed espansioni edilizie non correttamente inserite nel contesto, per tipologia e



*impianto, (...) e sono tenuti a definire strategie, misure e regole/discipline volte a prevedere interventi di riqualificazione paesaggistica degli insediamenti di crinale al fine di migliorarne l'impatto estetico, anche attraverso interventi di recupero e di riqualificazione degli elementi dissonanti per tipologia, dimensione e valori formali dalla matrice insediativa identitaria; considerato che il piano di recupero in oggetto persegue queste finalità recuperando un'area urbana, abbandonata, sulla quale insistono edifici in stato di degrado e con coperture in cemento amianto; che il recupero dei tre edifici presenti nell'area avverrà mediante due interventi di ristrutturazione nei quali saranno mantenuti alcuni elementi identificabili con il precedente utilizzo in modo da conservare l'identità storica degli ex uffici/archivi ENEL, e mediante un intervento di sostituzione edilizia con elementi formali analoghi a quelli degli edifici già presenti nel contesto residenziale contermina, in modo da favorire l'inserimento ambientale della nuova costruzione; e che nella vista d'insieme l'intervento di sostituzione edilizia con elementi formali analoghi a quelli degli edifici già presenti nel contesto residenziale contermina, in modo da favorire l'inserimento ambientale della nuova costruzione; e che nella vista d'insieme l'intervento progettato "ricostruisce" la continuità dello skyline dell'insediamento in cui si colloca (attualmente interrotta dall'ingombro del capannone /magazzino ENEL) **pertanto risulta verificato il rispetto delle prescrizioni della specifica disciplina dei beni paesaggistici del PIT-PPR, con le seguenti condizioni:***

- ***il muro di contenimento del terreno prospiciente via Dante Alighieri abbia quota in altezza pari o inferiore a quella del muro esistente, realizzato con materiali di finitura e soluzioni cromatiche che garantiscano integrazione con il contesto paesaggistico, in coerenza con la tradizione costruttiva del luogo che predilige l'uso della pietra;***
- ***le cromie degli edifici siano simili a quelle degli edifici presenti nel tessuto urbano in cui l'intervento si colloca, evitando esaltazioni cromatiche; per l'edificio ad uso pubblico collettivo si suggerisce che siano riprese le cromie tipiche dei manufatti Enel;***
- ***la collocazione dei pannelli solari-fotovoltaici siano oggetto di una maggiore compattezza planimetrica e preveda l'utilizzo di elementi di colore "rosso laterizio", del tipo "non riflettente" da montarsi completamente integrati nella falda di copertura;***
- ***l'illuminazione garantisca la qualità e la compatibilità con il contesto, evitando l'esaltazione scenografica degli edifici, a favore di una luce diffusa e soffusa.***

Preso atto che il piano di recupero è stato esaminato:

- dal servizio Lavori Pubblici in data 8 aprile 2015, in data 23 luglio 2015, e che in data 16 dicembre 2015, a seguito della presentazione della nuova versione delle tavole 21 e 22, è stato espresso il seguente parere:

"Esaminata la documentazione integrativa trasmessa relativa alla pratica in oggetto, in particolare le tavole n. 5 "planimetria generale" e n. 19 "verifiche urbanistiche" a firma dell'Arch. Mencucci, questo ufficio esprime, per le proprie competenze e limitatamente a quanto contenuto nella suddetta documentazione, parere di massima favorevole alle opere proposte, alle seguenti condizioni:

- *sia presentata una planimetria che indichi chiaramente le opere di urbanizzazione da cedere all'Amministrazione Comunale;*
- *il marciapiede su via Dante sia continuo, senza l'interruzione indicata in corrispondenza dell'accesso carrabile privato.*



C.C. n. 61 del 22.09.2016

Per quanto riguarda le opere di urbanizzazione da cedere l'Amministrazione Comunale, prima del rilascio del titolo abilitativo, dovrà essere prodotto un progetto esecutivo, ai sensi del D.Lgs. 163/06, completo del nulla osta dell'Ente proprietario della strada (Città Metropolitana di Firenze) per le opere previste su via Grandi, su cui sarà espresso il parere definitivo da parte dell'ufficio Manutenzioni di questo Servizio.”-

- dal Responsabile dei procedimenti ambientali è stato espresso il seguente parere:
“Esaminata la documentazione trasmessa, per quanto di competenza, si esprime parere favorevole. Si segnala la necessità di procedere alla rimozione del materiale in cemento amianto, caratterizzante parte della copertura dei due edifici, nel rispetto della normativa vigente.”

Dato atto che comunque necessita apposito piano di indagine ai sensi dell'art. 9 comma 3 e comma 3bis della L.R. 25/98 e del D.M. 16/05/1989, in quanto trattasi di trasformazione dell'uso urbanistico dell'area.

Visto che gli uffici della Enel Distribuzione Spa zona di Firenze – U.O. Impruneta, **In merito** allo spostamento della cabina ENEL di trasformazione presente sull'area, hanno siglato le tavole 5, 7, 8/B, 9/B, 11, 12, 13, 15, 19 e 20 nella persona del tecnico Stefano Borghi, che sono depositate presso il Servizio Urbanistica ed Edilizia in copia cartacea. La Società Enel Distribuzione Spa ha inoltre espresso il seguente parere pervenuto con le tavole sottoscritte:

“In relazione alla vostra richiesta del 12 giugno 2015 attraverso la quale ci chiedete la fattibilità di spostamento del manufatto cabina di trasformazione, posto nel foglio di mappa 41, particella 432 del Comune di San Casciano in Val di Pesa, attualmente in uso da ENEL Distribuzione, comunichiamo che potrebbe essere eseguito.

Quanto sopra presuppone una vostra richiesta di spostamento del manufatto, come indicatovi in occasione del sopralluogo preventivo sul posto con il nostro tecnico Stefano Borghi, tale da consentirci di eseguire un preventivo dettagliato determinandone i relativi costi e scorporando tutte quelle opere che potremmo concordare e predisporre da parte vostra.

Si richiama infine l'attenzione sulle disposizioni del D.Lgs n. 81 del 9 aprile 2008 “Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro”, che regolamentano la materia della tutela della salute e della sicurezza dei lavoratori nei luoghi di lavoro, ed in particolare sugli art. 83 e 117, che vietano l'esecuzione di lavori in prossimità di linee elettriche o impianti elettrici con parti attive non protette senza che siano adottate idonee precauzioni”.

In merito al rispetto del Regolamento Edilizio Comunale viene richiesta la deroga a quanto prescritto dall'art. 64 sul contenimento dello spazio adibito a garage nella proiezione sul piano orizzontale dell'edificio di nuova costruzione, in quanto al piano seminterrato del nuovo edificio sono collocati anche i posti auto dei tre appartamenti previsti nell'edificio esistente.

Viene inoltre chiesta l'applicazione dell'ultimo comma dell'art. 9 del D.M. 1444/68 che deroga all'obbligo della distanza di ml. 10,00 fra pareti finestrate stabilita al 2° comma dello stesso articolo, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni piano volumetriche. Tale deroga consente l'edificazione del nuovo edificio residenziale alla distanza di ml. 9,52 dall'edificio destinato ad uso pubblico e/o collettivo.



Dato atto che si tratta di un piano urbanistico e che le tavole progettuali consistono in una progettazione di massima, quindi in sede di permesso a costruire sarà comunque verificato il rispetto di tutti i parametri urbanistici approvati con il presente piano, e saranno consentite piccole variazioni del planivolumetrico, purché queste non comportino sostanziali modifiche alle previsioni contenute nel Piano di Recupero che dovranno essere oggetto di una variante dello stesso.

Considerato che i parametri urbanistici del Piano, sono:

- superficie fondiaria mq. 9270
- SUL a destinazione residenziale mq. 599,11
- SUL a destinazione uso pubblico e/o collettivo mq. 402,72
- per una SUL totale massima edificabile di mq. 1013,87
- altezza massima prevista dal planivolumetrico del piano di recupero
- aree dovute per standard mq. 641,20 di cui:
 - superficie da destinare a parcheggi da realizzarsi a servizio della destinazione pubblica e/o collettiva minima pari a mq. 167,60;
- opere di urbanizzazione primaria da realizzare a scomputo di parte degli oneri di urbanizzazione primaria: marciapiede su via A. Grandi per mq. 84,91

Dato atto che, ai sensi dell'art. 109 della legge regionale 65/2014 dovrà essere stipulata una convenzione nella quale si dovrà prevedere:

- la durata di 10 anni di validità del piano attuativo a partire dalla pubblicazione sul BURT dell'avvenuta approvazione;
- l'impegno a procedere, prima della presentazione del permesso a costruire, alla rimozione e smaltimento della copertura in cemento-amianto presente sugli edifici e apposito piano di indagine ai sensi dell'art. 9 comma 3 e comma 3bis della L.R. 25/98 e del D.M. 16/05/1989;
- L'impegno ad acquisire il nulla osta dell'Ente proprietario della strada (Città Metropolitana di Firenze) per le opere previste su via Grandi, su cui sarà poi espresso il parere definitivo da parte dell'ufficio Manutenzioni del Comune.
- L'impegno ad intervenire in prima istanza sull'edificio destinato ad attrezzature collettive, al fine di individuarne la volumetria prevista e completando comunque l'involucro esterno;
- l'impegno al pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria in base alle tabelle vigenti al momento del rilascio del permesso a costruire;
- l'impegno a progettare nel rispetto dell'allegato D del Regolamento Edilizio Comunale e della normativa vigente in materia di edilizia sostenibile.
- la cessione delle aree per l'urbanizzazione primaria pari a mq. 84,91 e secondaria pari a mq. 641,20 o la loro monetizzazione secondo i valori di esproprio adottati dall'Amministrazione per aree similari, da effettuare alla fine dei lavori di tutto il piano di recupero.
- Il rispetto di tutti i pareri citati nella presente deliberazione.
- L'impegno a sottoporre all'approvazione del Comune specifico progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione secondo quanto stabilito dalle norme tecnico-costruttive del disciplinare comunale corredato da computo metrico estimativo. Prima dell'inizio dei lavori l'Amministrazione provvederà a fornire una terna di nominativi fra i quali scegliere il collaudatore in corso d'opera, incaricato anche del collaudo statico delle opere qualora necessario, il cui onorario sarà completamente a carico del lottizzante.
- Che prima della presa in carico delle opere da parte del Comune si procederà al collaudo.



C.C. n. 61 del 22.09.2016

Preso atto che dovranno essere acquisiti i pareri necessari dagli enti fornitori dei servizi;

Vista la relazione di conformità al PIT/PPR (allegato F);

Considerato che l'intervento ricade all'interno del centro abitato del Capoluogo;

Viste le prescrizioni scaturite dalla conferenza dei servizi con Regione Toscana, Città Metropolitana di Firenze e Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio, ai sensi dell'art. 23 comma 3 della Disciplina del PIT;

Dato atto che , ai sensi dell'art. 111 della L.R. 2014 n. 65 e s.m.i., il Comune provvede all'adozione del piano attuativo;

Dato atto altresì che il presente piano è stato valutato dalla commissione Consiliare Ambiente e Territorio nella seduta del 19 settembre 2016, che ha proposto di estendere la prescrizione della conferenza dei servizi con Regione Toscana, Città Metropolitana di Firenze e Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio, riguardante il rivestimento del muro di contenimento del terreno prospiciente via Dante Alighieri **“con materiali di finitura e soluzioni cromatiche che garantiscano integrazione con il contesto paesaggistico, in coerenza con la tradizione costruttiva del luogo che predilige l'uso della pietra”** anche ai muri perimetrali in particolare il muro sul verde urbano privato V4;

Preso atto che il piano è stato depositato presso l'Ufficio del Genio Civile di Firenze competente in data 6 settembre 2016 con n. 3306 di deposito, ai sensi dell'art. 104 della L.R. 65/2014 e smi e relativo regolamento 53/R;

Acquisiti i pareri, richiesti ed espressi ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs.267/2000, del Responsabile del Servizio Urbanistica ed edilizia in ordine alla regolarità tecnica e del Responsabile U.O. Ragioneria e Contabilità in ordine alla regolarità contabile;

Visto l'esito della votazione che ha dato il seguente risultato:

- presenti n. 15
- voti favorevoli n. 15

All'unanimità dei voti,

DELIBERA

1. di adottare, ai sensi dell'art. 111 della L.R. 65/2014, il piano di recupero, costituito dagli elaborati indicati in premessa applicando i seguenti parametri urbanistici:

- superficie fondiaria mq. 9270
- SUL a destinazione residenziale mq. 599,11
- SUL a destinazione uso pubblico e/o collettivo mq. 402,72
- per una SUL totale massima edificabile di mq. 1013,87
- altezza massima prevista dal planivolumetrico del piano di recupero



- aree dovute per standard mq. 641,20 di cui:
- superficie da destinare a parcheggi da realizzarsi a servizio della destinazione pubblica e/o collettiva minima pari a mq. 167,60;
- opere di urbanizzazione primaria da realizzare a scomputo di parte degli oneri di urbanizzazione primaria: marciapiede su via A. Grandi per mq. 84,91

2. di dare atto che la convenzione da stipulare ai sensi dell'art. 109 della legge regionale n. 65/2014, dovrà essere approvata dalla Giunta Comunale e prevedere:

- la durata di 10 anni di validità del piano attuativo a partire dalla pubblicazione sul BURT dell'avvenuta approvazione;
- l'impegno a procedere, prima della presentazione del permesso a costruire, alla rimozione e smaltimento della copertura in cemento-amianto presente sugli edifici e apposito piano di indagine ai sensi dell'art. 9 comma 3 e comma 3bis della L.R. 25/98 e del D.M. 16/05/1989;
- L'impegno ad acquisire il nulla osta dell'Ente proprietario della strada (Città Metropolitana di Firenze) per le opere previste su via Grandi, su cui sarà poi espresso il parere definitivo da parte dell'ufficio Manutenzioni del Comune.
- L'impegno ad intervenire in prima istanza sull'edificio destinato ad attrezzature collettive, al fine di individuarne la volumetria prevista e completando comunque l'involucro esterno;
- l'impegno al pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria in base alle tabelle vigenti al momento del rilascio del permesso a costruire;
- l'impegno a progettare nel rispetto dell'allegato D del Regolamento Edilizio Comunale e della normativa vigente in materia di edilizia sostenibile.
- la cessione delle aree per l'urbanizzazione primaria pari a mq. 84,91 e secondaria pari a mq. 641,20 o la loro monetizzazione secondo i valori di esproprio adottati dall'Amministrazione per aree similari, da effettuare alla fine dei lavori di tutto il piano di recupero.
- Il rispetto di tutti i pareri citati nella presente deliberazione.
- L'impegno a sottoporre all'approvazione del Comune specifico progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione secondo quanto stabilito dalle norme tecnico-costruttive del disciplinare comunale corredato da computo metrico estimativo. Prima dell'inizio dei lavori l'Amministrazione provvederà a fornire una cinquina di nominativi fra i quali scegliere il collaudatore in corso d'opera, incaricato anche del collaudo statico delle opere qualora necessario, il cui onorario sarà completamente a carico del lottizzante.
- Che prima della presa in carico delle opere da parte del Comune si procederà al collaudo.

3. Di consentire la deroga richiesta all'art. 64 del Regolamento Edilizio sul contenimento dello spazio adibito a garage nella proiezione sul piano orizzontale dell'edificio di nuova costruzione, in quanto al piano seminterrato del nuovo edificio sono collocati anche i posti auto dei tre appartamenti previsti nell'edificio esistente.

4. Di dare atto che potrà essere applicato l'ultimo comma dell'art. 9 del D.M. 1444/68 che deroga all'obbligo della distanza di ml. 10,00 fra pareti finestrate stabilita al 2° comma dello stesso articolo, consentendo una distanza fra pareti finestrate fra il nuovo edificio residenziale e l'edificio destinato ad uso pubblico e/o collettivo di ml. 9,52.



C.C. n. 61 del 22.09.2016

5. Di dare atto che in sede di permesso a costruire si dovrà ottemperare alle prescrizioni di cui al verbale della conferenza dei servizi, dei pareri della Commissione comunale del Paesaggio, dell'ufficio Ambiente, del servizio LL PP e della Commissione Consiliare Ambiente e Territorio.

4. di dare atto che la documentazione geologico-tecnica, descritta in premessa, è stata depositata in data 6 settembre 2016 con n. 3306 di deposito, ai sensi dell'art. 104 della L.R. 65/2014 e smi e relativo regolamento 53/R presso l'Ufficio del Genio Civile di Firenze.

5. di incaricare il Servizio Urbanistica ed Edilizia di inviare una copia del piano adottato alla Città Metropolitana di Firenze ai sensi dell'art. 111 comma 4 della legge regionale e, vista la comunicazione inviata dalla Regione Toscana in data 10 settembre 2014 protocollo 17.352, una copia alla Regione Toscana Settore Tutela, Riqualificazione e Valorizzazione del Paesaggio.



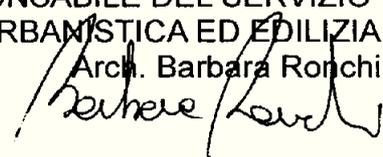
PARERI SU PROPOSTA DI DELIBERAZIONE, AI SENSI DELL'ART. 49 d.lgs. 18.8.2000 n.267

Ufficio proponente: URBANISTICA E TERRITORIO

Oggetto: RUC- PIANO DI RECUPERO AREA EX ENEL RICHIESTO DALLA "SOCIETÀ LENE SRL" VIA GRANDI/VIA DANTE ALIGHIERI – ADOZIONE

La sottoscritta, Responsabile del Servizio SERVIZIO URBANISTICA ED EDILIZIA, ai sensi dell'art.49 del Decreto Legislativo 18/08/2000 n.267, esprime **PARERE FAVOREVOLE** in ordine alla regolarità tecnica.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
 URBANISTICA ED EDILIZIA
 Arch. Barbara Ronchi



San Casciano V.P., 20/09/2016.

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

Il sottoscritto, responsabile della U.O. Ragioneria e Contabilità, ai sensi dell'art. 49 del Decreto Legislativo 18/08/2000 n. 267, esprime **PARERE FAVOREVOLE**, in ordine alla regolarità contabile.

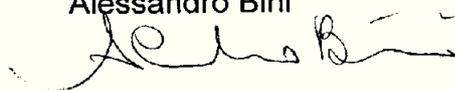
San Casciano V.P., li 21/9/2016

IL RESPONSABILE U.O. "RAGIONERIA E CONTABILITA'"
 Alessandro Bini

Il sottoscritto, responsabile della U.O. Ragioneria e Contabilità dichiara che la proposta di deliberazione di cui in oggetto non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente.

San Casciano V.P., li

IL RESPONSABILE U.O. "RAGIONERIA E CONTABILITA'"
 Alessandro Bini





Deliberazione Consiglio Comunale **n. 61 del 22.09.2016**

Letto, confermato e sottoscritto

LA PRESIDENTE
f.to Laura Burgassi

IL SEGRETARIO
f.to Dr.ssa Maria D'Alfonso

=====

La suestesa deliberazione è messa in pubblicazione **in data 05.10.2016** per quindici giorni consecutivi, ai sensi dell'art. 124 d.lgs. 18.8.2000 n. 267.

Il Funzionario incaricato
f.to. Dr. Leonardo Baldini

=====

ESECUTIVITA'

- **ESECUTIVA**, in quanto dichiarata immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, d.lgs. n. 267/2000 in data

- **ESECUTIVA** per decorrenza dei termini, ai sensi dell'art. 134, comma 3, d. lgs. n. 267/2000, **in data 25.10.2016**

Il Funzionario incaricato
f.to. Dr. Leonardo Baldini
