



## **DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE**

### **N. 2 DEL 21/01/2019**

**OGGETTO: PIANO ATTUATIVO AD INIZIATIVA PRIVATA PER L'ATTUAZIONE DELLE SCHEDE ATRU 07 ALLEGATO 1 NTA DEL RUC E PEQ 1 ALLEGATO 7 NTA DEL RUC – LOCALITÀ CAPOLUOGO VIA KENNEDY - PROPRIETÀ IMMOBILIARE VAL DI PESA DI BORETTI PAOLO & C. SAS - ADOZIONE**

L'anno duemiladiciannove, addì 21 del mese di Gennaio alle ore 18:30 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 della medesima e accertato che al momento della discussione del presente argomento risultano presenti:

Nome	Qualifica	Presente	Assente
PESCINI MASSIMILIANO	Sindaco		AG
BECATTINI DUCCIO	Consigliere	x	
BORGHI DAVIDE	Consigliere	x	
BURGASSI LAURA	Presidente del Consiglio	x	
CORNELI ELISA	Consigliere		AG
FARINA ENRICO	Consigliere	x	
FROSALI MARTINA	Consigliere	x	
LANDI NICCOLÒ	Consigliere	x	
LASTRUCCI PAMELA	Consigliere	x	
LUMACHI MARIATERESA	Consigliere	x	
MALACARNE PAOLA	Consigliere		AG
MALATESTA MARIA ROSARIA	Vice Presidente del Consiglio	x	
MALQUORI DAVID	Consigliere		x
MATTEINI SANDRO	Consigliere	x	
PIAZZINI LUNA	Consigliere	x	
TRIPODI BENIAMINO	Consigliere	x	
VOLPE FRANCESCO	Consigliere		x

Totale presenti: 12    Totale assenti: 5

Partecipano alla seduta gli assessori, non consiglieri comunali:

MASTI ELISABETTA, CIAPPI ROBERTO, CAVALLINI CONSUELO, VIVIANI DONATELLA

Sono stati designati scrutatori i consiglieri:

BORGHI DAVIDE, MALATESTA MARIA ROSARIA

Presiede l'adunanza: Il Presidente del Consiglio, Laura Burgassi.

Partecipa alla seduta: Il Segretario Comunale, Dott.ssa Maria D'Alfonso



## IL CONSIGLIO COMUNALE

Udita l'illustrazione al punto all'ordine del giorno da parte dell'Arch. Barbara Ronchi, Responsabile del Servizio Urbanistica ed Edilizia ed il dibattito che ne è seguito nel testo allegato al presente atto;

### **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;
- con atto C.C. n. 3 del 30 gennaio 2017 è stata adottata la terza variante al RUC, per la modifica in riduzione degli interventi previsti nella scheda AT08, approvata con atto C.C. n. 42 del 19 giugno 2017 ed efficace dalla pubblicazione sul BURT del 26 luglio 2017;
- con atto C.C. n. 43 del 26 luglio 2018 è stata adottata la quarta variante al RUC, per la riproposizione delle schede ATRU07 e PEQ.01 diventate inefficaci allo scadere del quinquennio di validità del RUC, approvata con atto C.C. n. 54 del 27 settembre 2018 ed efficace dalla pubblicazione sul BURT del 17 ottobre 2018;
- nella tavola PR3.01 – San Casciano nord del RUC riguardante il centro abitato del Capoluogo, sono individuate l'area ATRU07 dell'allegato 1 delle NTA del RUC, ambiti di trasformazione, disciplinata dall'art. 110 delle NTA del RUC, e l'area PEQ01 dell'allegato 7 delle NTA del RUC;
- la scheda ATRU07 prevede i seguenti parametri urbanistici:

*“Destinazione d'uso: Residenziale, commerciale di vicinato solo al piano terreno, direzionale*

*Dimensionamento:*

*- SUL totale mq. 1500 fuori terra così suddivisa:*

- *residenziale mq. 1100*
- *commerciale di vicinato mq. 200*
- *direzionale mq. 200*

*- n. piani : 2 piani fuori terra*

*- Piano interrato: è ammessa la realizzazione di locali interrati*

*- h. max ml. 7,*

*è ammessa la realizzazione di locali interrati.*

**Finalità:** *l'area e l'immobile esistente, ad attuale destinazione produttiva, si scorgono dalla valle: questo elemento porta a considerare la riqualificazione dell'area come determinante sia del recupero del degrado , sia della percezione paesaggistica. Altro indicatore importante è la panoramicità;*



*infatti dall'area si beneficia della vista sulla valle e sul borgo di Decimo. Questo elemento dovrà essere considerato come prioritario in sede di progettazione in modo tale da valorizzarne le potenzialità ai fini pubblici. Da prevedersi una "terrazza sulla valle" il più possibile naturale e a seguire le curve di livello attuali. Le destinazioni d'uso ammesse sono finalizzate a creare, nel Capoluogo, una nuova centralità pulsante e vitale.*

*In termini di contributo alla città pubblica e alla soluzione di criticità individuate, l'intervento dovrà prevedere e costruire:*

*- una viabilità che da via Kennedy sfoci direttamente a fianco del fabbricato produttivo ad "elle" posto ad ovest di quello oggetto della presente previsione di recupero. Tale viabilità si dovrà ricollegare con la viabilità dell'intervento AT08 confinante e, pertanto, dovrà essere posto in essere un coordinamento, facente capo all'A.C., per prevedere le necessarie connessioni;*

*- una terrazza naturale di affaccio sulla valle, con percorso pedonale, situata al confine sud dell'area di intervento.*

**Disposizioni:** *l'intervento deve soddisfare i requisiti di buon inserimento nel contesto, di contributo alla funzionalità dell'abitato, di buone soluzioni per la percezione visiva dato che preme sulle risorse rapporto aree edificate – non edificate, recupero delle situazioni degradate, inserimento sul territorio, visibilità dell'intervento, incidenza su aree paesaggistiche. E' fatto obbligo di utilizzare orientamento e distribuzione interna per il rispetto delle norme di risparmio energetico."*

*- la scheda PEQ01 prevede i seguenti parametri urbanistici:*

*"Destinazione d'uso: Residenziale*

*Dimensionamento:*

*- SUL mq. 300,00*

*- n. piani : 2 piani fuori terra*

*- Piano interrato: è ammessa la realizzazione di locali interrati*

*- h. max ml. 7,5*

**Prescrizioni:** *la tipologia edilizia dovrà ripetere quella dell'edificio confinante ad est, pur potendo prevedere una sua maggiore articolazione che consenta il mantenimento dell'esistente viabilità minore di penetrazione nel territorio aperto."*

**Preso atto che** l'attuazione della scheda ATRU07 era prevista mediante progetto unitario convenzionato che, ai sensi dall'art. 5, comma 1, lettera d) del RUC è attuabile se presenti le seguenti condizioni: a) non sia necessaria la preventiva approvazione di uno strumento urbanistico attuativo e in ragione della minore complessità e/o estensione dei singoli interventi; b) sia previsto dal Regolamento Urbanistico;

**Visto che** l'art. 107 della legge Regionale 65/2014 prevede l'obbligo del piano attuativo per gli interventi che prevedono il decollo di volumetrie in aree PEQ, considerata la complessità e le modalità di attuazione dell'intervento stesso, con più aree di intervento non contigue tra loro ma funzionalmente coordinate;

**Preso atto** che con protocollo n.4757 del 20 marzo 2017 il sig. Boretti Paolo, quale legale rappresentante della IMMOBILIARE VAL DI PESA di Boretti Paolo &C. SAS, ha presentato quale proprietario delle aree in oggetto, il piano attuativo per la realizzazione degli interventi come



disciplinati dalla scheda ATRU07 e PEQ01 rispettivamente dell'allegato 1 e dell'allegato 7 delle NTA del RUC.

**Verificato che** le aree sono individuate catastalmente come segue:

Area ATRU07: foglio 41 Catasto Terreni, particelle 816, 833, 834, 924, 925, 405 e parte dei mappali 887, 135, 923 e al catasto fabbricati nel medesimo foglio al mappale 173 sub. 500 in cui sono ricomprese le particelle 1166 e 186 e 173 per carenza aggiornamento mappa, per un totale di circa mq. 4225,

PEQ01 - foglio 41 Catasto Terreni particelle 1185, 1187, 1189, 1192, parte della particella 133 e al Catasto Fabbricati del medesimo foglio alla particella 1190 per un totale di mq. 1086 circa;

**Visto che** il Piano attuativo si compone di due comparti e propone di realizzare n. 14 appartamenti per edilizia residenziale così suddivisi: 11 appartamenti in edilizia residenziale nell'area ATRU07 di cui 5 appartamenti di edilizia convenzionata (2 affitto e 3 vendita) e n° 3 appartamenti nell'area PEQ. Inoltre nell'ATRU07 sono previsti mq. 200 di Sul a destinazione commerciale e mq. 200 di Sul a destinazione direzionale;

**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;

**Preso atto che** la realizzazione degli interventi previsti sarà soggetto al pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria secondo le tabelle vigenti al momento del rilascio del permesso a costruire, qualora il costo delle opere di urbanizzazione primaria sia inferiore agli oneri di urbanizzazione primaria da tabella;

**Dato atto altresì che**, ai sensi dell'art. 17 del DPR 380/2001, nei casi di edilizia abitativa convenzionata, il contributo afferente al permesso di costruire è ridotto alla sola quota degli oneri di urbanizzazione qualora il titolare del permesso si impegni, a mezzo di una convenzione con il comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione-tipo prevista dall'articolo 18 del DPR 380/2001;

**Considerato che**, come evidenziato nella tavola del piano, le opere di urbanizzazione primaria da realizzare a scomputo dei relativi oneri di urbanizzazione primaria consistono nella realizzazione della strada pubblica di collegamento fra via Kennedy e Piazzale Aldo Moro, nell'ambito del perimetro dell'area individuata nella scheda ATRU07, e che se il costo di realizzazione dei suddetti interventi sarà inferiore agli oneri vigenti al momento del rilascio del permesso a costruire, dovranno essere versati gli oneri da tabella detratto il costo della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria;

**Dato atto che**, come indicato nelle schede ATRU07 e AT08, le opere di urbanizzazione primaria delle due schede sono strettamente collegate in quanto la strada di accesso all'ATRU07 comporta necessariamente una modifica dell'attuale strada di accesso al parcheggio di Piazzale Aldo Moro; risulta quindi necessario procedere alla rimodellazione di un tratto della stessa, consentendo un abbassamento della quota stradale dal punto di innesto con la nuova strada prevista nell'ATRU07 e il cancello di accesso al parcheggio privato dell'ex consorzio agrario. Tale rimodellazione risulta necessaria anche per consentire l'accesso al nuovo parcheggio previsto sotto il muro di contenimento dell'attuale Piazzale Aldo Moro;

**Dato atto altresì che** occorre procedere anche a una modifica del tratto di via Kennedy da via Cassia e l'innesto con la nuova strada prevista dall'ATR07;

**Preso atto che** le aree per urbanizzazione secondaria da cedere al Comune, ai sensi del DM 1444/68, consistono in mq. 988,00;

**Dato atto che**, ai sensi dell'art. 9 c. 14bis del Regolamento Urbanistico vigente le aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria ai sensi del DM 1444/68 possono, previo



accordo con l'Amministrazione Comunale, essere reperite in aree di norma limitrofe all'area di intervento destinata o da destinare ad aree pubbliche o, in alternativa, possono essere monetizzate;

**Vista** la comunicazione pervenuta in data 16 gennaio 2019 protocollo n. 1000 con la quale, oltre all'invio degli elaborati integrativi e sostitutivi necessari all'adozione del Piano Attuativo, il sig. Boretti Paolo in qualità di legale Rappresentante della società IMMOBILIARE VAL DI PESA DI BORETTI PAOLO & C. SAS si è dichiarato disponibile:

- alla cessione delle aree per urbanizzazione secondaria individuando l'area sottostante al muro di contenimento di Piazzale Aldo Moro necessarie alla realizzazione del nuovo parcheggio pubblico;

- ad effettuare l'intervento sul tratto di via Kennedy di collegamento con via Cassia e la nuova strada di servizio all'intervento dell'ATRU07, al fine di riprofilarne l'andamento sia planimetrico che altimetrico dello stesso;

- alla realizzazione del collegamento con via Cassia della nuova strada del comparto ATRU07 rimodellando la strada di accesso al parcheggio di Piazzale Aldo Moro e la realizzazione del nuovo troncone di strada necessario all'innesto nel nuovo parcheggio da realizzarsi sotto il muro di contenimento di Piazzale Aldo Moro previsto dalla scheda AT08;

- alla realizzazione e cessione in proprietà all'Amministrazione Comunale dell'edificio pubblico da utilizzare come info-point previsto dalla scheda AT08 a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria;

**Visti** gli elaborati che costituiscono il piano:

1. TAV. n° 0 Presentazione riassuntiva degli elementi conoscitivi del contesto e del progetto;
2. TAV. n° 1 Estratti di mappa e RU, relazione tecnica e documentazione fotografica;
3. TAV. n° 1A Visure catastali dei beni di Immobiliare V.P. e copie preliminari di compravendita;
4. TAV. n° 1B Relazione paesaggistica;
5. TAV. n° 2 Planimetria generale. Stato attuale;
6. TAV. n° 3 Pianta piano terreno e primo edificio esistente;
7. TAV. n° 3A Calcolo SUL stato edificio esistente;
8. TAV. n° 3B Prospetti e sezioni edificio esistente;
9. TAV. n° 4 Profili ambientali stato attuale;
10. TAV. n° 4A Profili ambientali stato attuale;
11. TAV. n° 4B Profili ambientali stato attuale;
12. TAV. n° 5 Planimetria generale. Stato di progetto;
13. TAV. n° 6 Profili ambientali stato di progetto;
14. TAV. n° 6A Profili ambientali stato di progetto;
15. TAV. n° 6B Profili ambientali stato di progetto;
16. TAV. n° 7 Planimetria generale. Stato sovrapposto;
17. TAV. n° 8 Profili ambientali stato sovrapposto;
18. TAV. n° 8A Profili ambientali stato sovrapposto;
19. TAV. n° 8B Profili ambientali stato sovrapposto;
20. TAV. n° 9 Schema delle proprietà e verifiche urbanistiche;
21. TAV. n° 10 Calcoli SUL, Sup. Coperta e Volume, verifica parcheggi;
22. TAV. n° 10A Planimetrie esplicative per il calcolo della SUL, Sup. Coperta volume e verifica parcheggi;
23. TAV. n° 11 Tipologia edilizia. Lotto A;



24. TAV. n° 11A Tipologia edilizia. Lotto A;
25. TAV. n° 11B Tipologia edilizia. Lotto B;
26. TAV. n° 11C Tipologia edilizia. Lotto C;
27. TAV. n° 11D Tipologia edilizie Lotto D - piante e prospetti;
28. TAV. n° 12 Particolari costruttivi;
29. TAV. n° 12A Particolari costruttivi;
30. TAV. n° 13 Veduta d'insieme;
31. TAV. n° 13A Vista d'insieme - Stato di progetto;
32. TAV. n° 14 Barriere architettoniche;
33. TAV. n° 15 Verifica permeabilità dei suoli D.P.G.R.T. 230/94 - Stato di progetto;
34. TAV. n° 16 Norme tecniche di Attuazione e schede tecniche dei materiali;
35. TAV. n° 17 Rendering e fotoinserimenti;
36. TAV. n° 18 Progetto di massima delle opere di urbanizzazione;
37. TAV. n° 18A Tracciolino stradale e raggi di curvatura, posizionamento sezioni stradali;
38. TAV. n° 18B Sezioni stradali longitudinali;
39. TAV. n° 18C Sezioni stradali longitudinali;
40. TAV. n° 18D Tabelle di calcolo raccordi verticali;
41. TAV. n° 18E Sezioni stradali e calcolo sterri e riporti;
42. TAV. n° 18F Planimetria generale linee fognarie;
43. TAV. n° 18G Particolari costruttivi linee fognarie;
44. TAV. n° 18H Planimetria generale sottoservizi;
45. TAV. n° 18I Particolari costruttivi sottoservizi;
46. TAV. n° 18L Pareri enti: Enel, Telecom, Toscana energia;
47. TAV. n° 18M Parere di Publiacqua con allegati gli elaborati consegnati a Publiacqua per l'acquisizione del parere;
48. TAV. n° 19 Schema illuminazione esterna su aree pubbliche e private;
49. TAV. n° 19A Planimetria generale illuminazione pubblica;
50. TAV. n° 19B Particolari costruttivi illuminazione pubblica;
51. TAV. n° 20 Pianta generale urbanizzazioni con senso di scorrimento, circolazione stradale, verifica legge 13/89 e d.p.g.r. 41/r/2009;
52. TAV. n° 21A Abaco alloggi ATRU07, blocco C;
53. TAV. n° 21B Abaco materiali ATRU07, blocco C.

#### 54. INDAGINI GEOLOGICHE

**Preso atto che** entrambe le aree ATRU07 e PEQ01 ricadono in aree soggette a vincolo paesaggistico;  
**Dato atto** che la Commissione Comunale per il Paesaggio in data 3 maggio 2017 ha espresso il seguente parere n. 113:

**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 l'aspetto esteriore dell'edificio e quindi esprime parere favorevole.*

**Preso atto che** dal verbale della conferenza dei servizi tenutasi ai sensi dell'art. 23 comma 3 della Disciplina del PIT/PPR, con Regione Toscana, Città Metropolitana di Firenze e Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio, il 7 giugno 2017 ed allegato alla presente, emerge quanto segue: *“la Conferenza, vista la documentazione in atti, vista l'istruttoria condotta nel corso della presente seduta, vista la natura, le caratteristiche e le finalità del Piano Attuativo Schede ATRU07 e PEQ1 del Vigente RU, proposto dal Comune, visto il contesto urbanistico e territoriale in cui lo stesso va ad inserirsi, le relazioni con la Variante Semplificata relativa alla scheda AT08, ritiene, con parere unanime, che il Piano Attuativo rispetti le prescrizioni della specifica disciplina dei Beni Paesaggistici del PIT-PPR, alla condizione che le NTA siano opportunamente integrate con specifiche norme che mirino alla valorizzazione degli spazi urbani di progetto, rispetto al contesto esistente, con particolare riferimento al sistema di spazi aperti di uso pubblico che si viene a creare con il prolungamento di via Kennedy all'altezza del trivio.*

*La conferenza ricorda come questi stessi aspetti dovranno trovare adeguata declinazione delle successive fasi progettuali ed autorizzatorie.”;*

Dato atto che tali prescrizioni sono state riportate nella scheda ATRU07 oggetto della variante semplificata approvata con atto CC n. 54 del 27 settembre 2018 e negli elaborati del Piano Attuativo;

**Preso atto** che il piano attuativo è stato esaminato:

- dal servizio Lavori Pubblici in data 21 gennaio 2019 che, per quanto riguarda le opere di urbanizzazione primaria, ha espresso il seguente parere:

“

*1- La “terrazza panoramica sul borgo di Decimo”, nonché porzione del percorso pedonale di accesso ad essa, indicati nel progetto come opere da cedere al Comune, appaiono ubicati su alcuni garage interrati privati. Tale soluzione appare estremamente problematica per la futura gestione/manutenzione delle opere pubbliche insistenti su proprietà private: questo ufficio ritiene pertanto necessario eliminare alla radice la promiscuità pubblico/privato, o evitando di realizzare i volumi privati previsti sotto gli spazi pubblici o prevedendo che la terrazza panoramica e il percorso di accesso ad essa rimangano completamente di proprietà privata come i garage sottostanti;*

*2 - I passi carrabili previsti sulla nuova strada di progetto dovranno rispettare l'art. 46 del D.P.R. n. 495 del 16.12.1992 e ss.mm.ii. e, qualora possibile, il marciapiede dovrà essere mantenuto in quota in corrispondenza degli stessi;*

*3 - Le intersezioni di progetto dovranno rispettare le “Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle intersezioni stradali” di cui al D.M. 19.04.2006;*

*4 - Si richiede una separazione fisica evidente fra gli spazi pubblici e gli spazi privati, in modo da rendere facilmente individuabili le future competenze manutentive;*

*5 - La larghezza della carreggiata in Via Kennedy non dovrà mai essere inferiore a 3,25 ml;*

*6 - I raggi di curvatura della nuova strada dovranno rispettare i valori minimi di cui al punto 5.2.4 del D.M. 05.11.2001 anche nei tratti di collegamento con la viabilità esistente;*

*7 - La pendenza trasversale della strada di progetto dovrà rispettare quanto previsto al punto 5.2.4 del D.M. 05/11/2001;*

*8 - Il profilo verticale del tratto di nuova viabilità denominato “X – U” dovrà essere opportunamente corretto, in modo da consentire l'inserimento di un tratto in piano in corrispondenza dell'intersezione, così come dovrà essere incrementata ad almeno 25 km/h la velocità di progetto per il calcolo del raccordo verticale “RV/4”;*



9 - *Il volume di accumulo delle acque meteoriche derivanti da viabilità ed aree pubbliche dovrà essere dimensionato anche per almeno la prima parte del tratto a sud della viabilità di progetto;*

10 - *La proposta di illuminazione pubblica sarà valutata a seguito della presentazione di progetto definitivo comprendente calcoli e verifiche illuminotecniche. Si segnalano comunque preliminarmente le seguenti modifiche da apportare alla proposta: necessità di prevedere una nuova fornitura elettrica per l'illuminazione pubblica di progetto e per l'impianto esistente in Piazzale Aldo Moro; eliminazione negli spazi pubblici di corpi illuminanti bassi soggetti ad atti vandalici; eliminazione dell'impianto di terra e realizzazione di impianto a doppio isolamento; impiego di rinfianchi in sabbia per i corrugati.*

*Per quanto riguarda tutti gli altri sottoservizi di progetto (acquedotto, fognatura nera e mista, tubazione gas, linea telefonica, linea elettrica) si rimanda ai pareri dei soggetti gestori, mentre per quanto riguarda la segnaletica stradale di progetto, dovrà essere acquisito apposito parere del Servizio Polizia Municipale dell'Unione Comunale del Chianti Fiorentino sul progetto definitivo.*

**Dato atto che** dovranno essere rispettati i pareri degli enti ENEL TELECOM E TOSCANA ENERGIA riportati nella tavola 18L del Piano e il parere di PUBLIACQUA, riportato nella tavola 18M, e che tali pareri dovranno poi essere verificati e riconfermati in sede di permesso a costruire;

**Valutata** corretta la prescrizione dell'ufficio LLPP in merito alla terrazza panoramica si ritiene opportuno prescrivere che la proprietà e la manutenzione della suddetta terrazza sia a carico dei proponenti, come tutte le parti di percorso pedonale che comunque insistono anche parzialmente su edifici di proprietà privata e che su tale area sia apposta servitù di uso pubblico;

**Dato atto che,** trattandosi di un piano urbanistico, in sede di permesso a costruire sarà verificato il rispetto di tutti i parametri urbanistici approvati, consentendo tuttavia, se necessarie, piccole variazioni plani-volumetriche, purché queste non comportino sostanziali modifiche alle previsioni contenute nel Piano Attuativo, che dovranno essere oggetto di una variante dello stesso;

**Dato atto che** necessita apposito piano di indagine ai sensi dell'art. 9 commi 3 e 3bis della L.R. 25/98 e del DM 16/5/89, in quanto trattasi di modifica dell'uso dell'area;

**Considerato che** il lotto C dell'intervento di nuova edificazione della scheda ATRU07 è destinato ad edilizia abitativa convenzionata per n. 5 appartamenti, disciplinata dagli artt. 17 e 18 del D.P.R. 380/2001 nonché dall'art. 186 e 187 della L.R. 65/2014, per il quale è prevista la stipula di una convenzione con il Comune mediante la quale il titolare del permesso di costruire si impegna ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione stabiliti con la medesima convenzione;

**Dato atto che** il Regolamento Urbanistico Comunale, approvato definitivamente con deliberazione del Consiglio Comunale n. 43 del 18 giugno 2012 ed efficace dal 1 agosto 2012, all'art. 11 "Edilizia residenziale sociale", comma 1, prevede la fattispecie dell' "Edilizia Convenzionata per la Vendita a prezzo calmierato (EC)", di proprietà privata, per la quale la vendita deve avvenire "ad un prezzo stabilito dall'Amministrazione Comunale attraverso il convenzionamento, a soggetti individuati dalla stessa Amministrazione attraverso appositi bandi o altre forme di pubblico avviso";

**Precisato inoltre che** l'assegnazione degli alloggi, sia in vendita che in locazione, debba avvenire mediante una procedura ad evidenza pubblica, mediante la pubblicazione di un Bando e la conseguente redazione di graduatoria da parte dell'Amministrazione Comunale;

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

- la durata di 10 anni di validità del piano attuativo a partire dalla pubblicazione sul BURT dell'avvenuta approvazione;
- l'impegno al pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria, se superiori alle opere di urbanizzazione primaria da realizzare, 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 e le aree per l'urbanizzazione secondaria pari a mq. 988,00 o la loro monetizzazione secondo i valori di esproprio adottati dall'Amministrazione per aree simili, da effettuare dopo il collaudo delle opere di urbanizzazione in sede di contratto di cessione delle aree.
  - Il rispetto di tutti i pareri citati nella presente deliberazione.
  - L'impegno a sottoporre all'approvazione del Comune specifico progetto definitivo delle opere di urbanizzazione secondo quanto stabilito dalle norme tecnico-costruttive del disciplinare comunale corredato da computo metrico estimativo;
- l'obbligo di effettuare apposito piano di indagine ai sensi della LR 25/98 e smi art. 9 commi 3 e 3bis;
- l'obbligo di apporre la servitù di uso pubblico sulla terrazza panoramica all'interno del lotto A e dei tratti di percorso pedonale che dovessero trovarsi soprastanti ad edifici privati accollandosi la manutenzione della stessa ad esclusione della fornitura della pubblica illuminazione;
- le modalità di attuazione degli interventi di coordinamento con la scheda AT08 nonché di quelli proposti con la nota del 16 gennaio 2019 protocollo n. 1000 successivamente all'approvazione di specifico progetto da parte dell'Amministrazione Comunale prima dell'approvazione del Piano Attuativo di cui trattasi;
- l'obbligo di presentare un progetto di viabilità da sottoporre all'approvazione del Servizio LL PP e della Polizia Municipale per verificare i particolari aggravati di traffico che si verranno a creare con l'attuazione del presente piano;

**Dato atto inoltre che** la suddetta convenzione, visto l'articolo 18 del DPR 380/2001 e gli articoli 186 e 187 della LR 65/2014 dovrà contenere anche:

- la durata di almeno 20 anni di tutti gli obblighi per la vendita e/o locazione e determinazione del prezzo di vendita e/o affitto dei singoli alloggi.
- L'impegno, in caso di locazione, a calcolare il relativo canone nel rispetto di quanto previsto dall'art. 187 della LR 65/2014 e s.m.i e l'art. 18 del DPR 380/2001 prendendo come riferimento i valori minimi OMI dell'Agenzia delle Entrate previsti per la locazione alla data di indizione dello specifico bando o avviso pubblico;
- l'impegno a calcolare il prezzo di vendita degli alloggi finiti chiavi in mano in base alla superficie convenzionale dell'alloggio e al valore massimo risultante per la zona del Capoluogo dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate risultanti alla data di indizione dello specifico bando o avviso pubblico;
- calcolo delle superfici convenzionali secondo il seguente schema:
  - SUL dell'alloggio 100%
  - Logge e terrazze computate al 30%
  - Cantine computate al 30%
  - Giardini computati al 20 % della sul dell'alloggio
  - Garages computati al 100%.
- l'impegno a non variare il costo fissato in caso di varianti che non modifichino la classe di finitura degli alloggi e comunque autorizzate dal comune.
- l'impegno del titolare dell'intervento di inserire, nei contratti di vendita dei singoli alloggi, apposita clausola che preveda, per almeno 20 anni a decorrere dalla stipula del contratto,



l'obbligo da parte dei medesimi di procedere alla eventuale vendita dell'alloggio al prezzo stabilito nei contratti di vendita originari, rivalutato come previsto dall'art. 18 c.4 del DPR 380/2001, prevedendo altresì, in caso di inadempimento, una sanzione pari al doppio della differenza di valore tra il prezzo a cui è stato venduto effettivamente l'immobile e il prezzo a cui avrebbe dovuto essere venduto applicando le disposizioni della presente convenzione;

- l'impegno a trasmettere al Comune copia dei contratti di compravendita e di affitto;

**Precisato che** l'intervento sarà attuato in 3 stralci funzionali:

- primo stralcio la demolizione degli edifici esistenti, la realizzazione dell'area PEQ01, la realizzazione della prima fase delle opere di urbanizzazione e la realizzazione del lotto A;
- secondo stralcio la realizzazione del lotto B;
- terzo ed ultimo stralcio la realizzazione del lotto C;

**Preso atto** che in sede di permesso a costruire delle opere di urbanizzazione dovranno essere acquisiti i pareri necessari dagli enti fornitori dei servizi per quanto attiene agli allacciamenti all'acquedotto, gas, elettricità, scarichi fognari, rete telefonica etc.;

**Considerato** che entrambi gli interventi oggetto del Piano Attuativo ricadono all'interno del centro abitato del Capoluogo così individuato nel RUC vigente;

**Viste** le prescrizioni scaturite dalla conferenza dei servizi ai sensi dell'art. 23 comma 3 della Disciplina del PIT/PPR;

**Preso atto che** il piano attuativo è stato depositato presso l'Ufficio del Genio Civile di Firenze competente in data 4 luglio 2017 con n. 3382 di deposito, ai sensi dell'art. 104 della L.R. 65/2014 e smi e relativo regolamento 53/R e che in data 23 agosto 2017 protocollo n. 14254 è stato comunicato l'esito positivo del controllo;

**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;

**Preso atto che,** ai sensi dell'art. 36 comma 2 della L.R. 65/2014 per la formazione degli atti di governo del Territorio di cui all'art. 10 della legge deve essere assicurata l'informazione dei cittadini e di tutti i soggetti interessati;

**Considerato che** l'articolo sopra detto consente al Comune, nell'ambito del procedimento di formazione dei Piani Attuativi di individuare le forme e le modalità di informazione e partecipazione dei cittadini;

**Visti** il Regolamento di attuazione dell'art. 36 DPGR 14 febbraio 2017 n. 4/R (BURT 17 febbraio 2017) e le linee guida sui livelli partecipativi emanate dalla Regione con delibera n. 1112 del 16 ottobre 2017;

**Vista** la delibera della Giunta Comunale n. 303 del 28 dicembre 2017 con la quale è stato nominato il garante dell'informazione e partecipazione nella persona della Dottoressa Claudia Bruschettoni;

**Verificato che** ai sensi dell'art. 38 della L.R. 65/2014 e dell'art. 4 del Regolamento n. 4/R/2017 il garante deve redigere il rapporto sull'attività svolta da allegare al presente atto;

**Dato atto che** della pubblicazione del rapporto sull'attività svolta deve esserne data comunicazione al Garante Regionale dell'Informazione e della Partecipazione di cui agli art. 38 e 39 della L.R. 65/2017;

**Preso atto** del rapporto redatto dal Garante dell'Informazione e della Partecipazione allegato alla presente deliberazione;

**Dato atto altresì** che il presente piano è stato valutato dalla commissione Consiliare Ambiente e



Territorio nella seduta del 17 gennaio 2019, che ha espresso parere favorevole al piano chiedendo all'Amministrazione di approfondire la corretta regimazione del Rio Fossatino;

**Richiamato** l'art. 42 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267 "Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali";

**Preso atto** del parere favorevole del Responsabile del Servizio Urbanistica ed Edilizia in ordine alla regolarità tecnica, reso ai sensi dell'art. 49 del D.lgs 267/2000;

**Dato atto che** nella fattispecie non necessita parere di regolarità contabile;

Proceduto, quindi, alla votazione resa in forma palese:

- presenti n.12
- voti favorevoli n. 10
- astenuti n. 2 (Lumachi, Farina)

### **DELIBERA**

1. **di adottare**, ai sensi dell'art. 111 della L.R. 65/2014, il piano attuativo relativo alle due aree sotto indicate e costituito dagli elaborati indicati in premessa nel rispetto delle norme previste dalla scheda ATRU07 dell'Allegato 1 delle NTA del RUC e dalla scheda PEQ01 dell'Allegato 7 delle NTA del RUC come riportate in premessa;

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

- la durata di 10 anni di validità del piano attuativo a partire dalla pubblicazione sul BURT dell'avvenuta approvazione;
- l'impegno al pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria, se superiori alle opere di urbanizzazione primaria da realizzare, 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 e le aree per l'urbanizzazione secondaria pari a mq. 988,00 o la loro monetizzazione secondo i valori di esproprio adottati dall'Amministrazione per aree similari, da effettuare dopo il collaudo delle opere di urbanizzazione in sede di contratto di cessione delle aree.
- Il rispetto di tutti i pareri citati nella presente deliberazione.
- L'impegno a sottoporre all'approvazione del Comune specifico progetto definitivo delle opere di urbanizzazione secondo quanto stabilito dalle norme tecnico-costruttive del disciplinare comunale corredato da computo metrico estimativo;
- l'obbligo di effettuare apposito piano di indagine ai sensi della LR 25/98 e smi art. 9 commi 3 e 3bis;



- l'obbligo di apporre la servitù di uso pubblico sulla terrazza panoramica all'interno del lotto A e dei tratti di percorso pedonale che dovessero trovarsi soprastanti ad edifici privati accollandosi la manutenzione della stessa ad esclusione della fornitura della pubblica illuminazione;
  - le modalità di attuazione degli interventi di coordinamento con la scheda AT08 nonché di quelli proposti con la nota del 16 gennaio 2019 protocollo n. 1000 successivamente all'approvazione di specifico progetto da parte dell'Amministrazione Comunale prima dell'approvazione del Piano di cui trattasi;
  - l'obbligo di presentare un progetto di viabilità da sottoporre all'approvazione del Servizio LL PP e della Polizia Municipale per verificare i particolari aggravati di traffico che si verranno a creare con l'attuazione del presente piano;
3. **di precisare inoltre che** la suddetta convenzione, visto l'articolo 18 del DPR 380/2001 e gli articoli 186 e 187 della LR 65/2014 dovrà contenere anche:
- la durata di almeno 20 anni di tutti gli obblighi per la vendita e/o locazione e determinazione del prezzo di vendita e/o affitto dei singoli alloggi.
  - L'impegno in caso di locazione a calcolare il canone di locazione nel rispetto di quanto previsto dall'art. 187 della LR 65/2014 e s.m.i e l'art. 18 del DPR 380/2001 prendendo come riferimento i valori minimi OMI dell'Agenzia delle Entrate previsti per la locazione alla data di indizione dello specifico bando o avviso pubblico;
  - l'impegno a calcolare il prezzo di vendita degli alloggi finiti chiavi in mano in base alla superficie convenzionale dell'alloggio e al valore massimo risultante per la zona del Capoluogo dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate risultanti alla data di indizione dello specifico bando o avviso pubblico;
  - calcolo delle superfici convenzionali secondo il seguente schema:
    - 25. SUL dell'alloggio 100%
    - 26. Logge e terrazze computate al 30%
    - 27. Cantine computate al 30%
    - 28. Giardini computati al 20 % della sul dell'alloggio
    - 29. Garages computati al 100%.
  - l'impegno a non variare il costo fissato in caso di varianti che non modifichino la classe di finitura degli alloggi e comunque autorizzate dal comune.
  - l'impegno del titolare dell'intervento di inserire, nei contratti di vendita dei singoli alloggi, apposita clausola che preveda, per almeno 20 anni a decorrere dalla stipula del contratto, l'obbligo da parte dei medesimi di procedere alla eventuale vendita dell'alloggio al prezzo stabilito nei contratti di vendita originari, rivalutato come previsto dall'art. 18 c.4 del DPR 380/2001, prevedendo altresì, in caso di inadempimento, una sanzione pari al doppio della differenza di valore tra il prezzo a cui è stato venduto effettivamente l'immobile e il prezzo a cui avrebbe dovuto essere venduto applicando le disposizioni della presente convenzione;
  - l'impegno a trasmettere al Comune copia dei contratti di compravendita e di affitto;
4. **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, del servizio LL PP e dei pareri di cui alle tavole 18L e 18M;
5. **di dare atto che** la documentazione geologico-tecnica, descritta in premessa, è stata depositata in data 4 luglio 2017 con n. 3382 di deposito, ai sensi dell'art. 104 della L.R. 65/2014 e s.m.i e relativo regolamento 53/R presso l'Ufficio del Genio Civile di Firenze.



6. **di incaricare**, ai sensi dell'art. 111 comma 3 della LR 65/2014, il Servizio Urbanistica ed Edilizia di inviare una copia del piano adottato alla Regione Toscana, alla Città Metropolitana di Firenze, di provvedere alla pubblicazione sul BURT dell'avviso di adozione, di provvedere al deposito degli atti presso il servizio Urbanistica ed Edilizia per la consultazione e di rendere il Piano accessibile anche sul sito istituzionale del Comune ;

7 **di prendere atto che** per trenta giorni dalla data di pubblicazione sul BURT chiunque può prendere visione e presentare osservazioni;

8. **di dare mandato** al Servizio Urbanistica ed Edilizia di inviare una copia del piano adottato alla Regione Toscana Settore Tutela, Riqualificazione e Valorizzazione del Paesaggio;

### **I Consiglio comunale, altresì**

con separata votazione che ha dato il seguente risultato:

- presenti n.12
- voti favorevoli n. 10
- astenuti n. 2 (Lumachi, Farina)

### **DELIBERA**

di dichiarare, per le sopra dette, il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267, al fine di consentire al Servizio Urbanistica ed Edilizia di provvedere celermente agli adempimenti di propria competenza.

Allegati:

- dibattito
- rapporto garante privacy
- verbale Conferenza Paesaggistica



Letto, confermato e sottoscritto.

Il Presidente del Consiglio  
(Laura Burgassi)  
*(atto sottoscritto digitalmente)*

Il Segretario Comunale  
(Dott.ssa Maria D'Alfonso)  
*(atto sottoscritto digitalmente)*