



COMUNE DI FUCECCHIO

Città Metropolitana di Firenze

COPIARIGINALE

IL CONSIGLIO COMUNALE

Deliberazione N. 25 del 29 maggio 2018

OGGETTO: VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO APPROVATO CON DELIBERA C.C. 39 DEL 14/05/2009 RELATIVO ALL'AREA POSTA IN FUCECCHIO VIA BANTI (SCHEDA PROGETTO PA26) - ADOZIONE.

Settore: Settore 3 - Assetto Del Territorio E Lavori Pubblici

Servizio: Servizio Urbanistica

Tipo Atto: Delibera di Consiglio Immediatamente eseguibile

L'anno 2018 il giorno 29 maggio 2018 del mese di Maggio alle ore 20:30 previa osservanza delle formalità di legge, si è riunito il Consiglio Comunale in sessione Straordinaria ed in seduta Pubblica di prima convocazione, presieduto da Francesco Bonfantoni nella Sua qualità di Presidente del Consiglio e così composto:

	Presenti	Assenti
Banti Ido	P	
Bonfantoni Francesco	P	
Cripezzi Emanuele		AG
Del Rosso Aurora	P	
Gargani Fabio	P	
Genuino Gabriele		AG
Giuggiolini Lisa		AG
Innocenti Alessio	P	
Mainolfi Giuseppe	P	
Mazzei Sabrina	P	
Padovani Marco	P	
Proietti Romina	P	
Pagliaro Irene	P	
Talini Giulia	P	
Testai Simone	P	
Toni Lorenzo	P	
Spinelli Alessio	P	

Consiglieri assegnati n. 17

Presenti n. 14

Assenti n. 3

Partecipa alla seduta per le funzioni di legge il Segretario Generale, Simone Cucinotta.

Scrutatori: Mainolfi Giuseppe, Padovani Marco, Talini Giulia.

Il Presidente del Consiglio riconosciuta legale l'adunanza, invita il Consiglio Comunale ad adottare le proprie determinazioni in merito all'oggetto.

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO che:

- con deliberazione n. 23 in data 15 aprile 2009 pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n. 17 in data 29 aprile 2009 il Consiglio Comunale ha approvato il Piano Strutturale;
- con deliberazione n. 22 in data 14 maggio 2015 pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n. 28 in data 15 luglio 2015 il Consiglio Comunale ha approvato il Regolamento Urbanistico e contestuale variante di adeguamento al Piano Strutturale;
- il Regolamento Urbanistico è stato sottoposto alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) conformemente a quanto disposto dal titolo II del Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152 e dalla Legge Regionale 12 febbraio 2010, n. 10. La decisione finale, costituita dal provvedimento di approvazione del Regolamento Urbanistico, dal parere motivato e dalla dichiarazione di sintesi, è stata assunta con la medesima deliberazione n. 22 in data 14 maggio 2015, vista anche la determinazione dirigenziale n.1319 del 16/12/2014 (parere finale VAS autorità competente);
- con Delibera del Consiglio Comunale n.4 del 07/02/2018, questa A.C. ha approvato gli elaborati costituenti la variante al R.U., a suo tempo tempo adottati con Delibera del Consiglio Comunale n.52 del 07/11/2017, predisposti dall'Ufficio concordemente agli esiti del parere della 3° Commissione Consiliare Permanente - Lavori Pubblici e Urbanistica, in parte rimasti invariati e in parte da modificare a seguito dell'approvazione delle osservazioni pervenute; l'atto ha acquistato efficacia a seguito della pubblicazione sul B.U.R.T. n.8 del 21/02/2018;
- con la suddetta Delibera di approvazione l'A.C. ha, tra l'altro, disposto e stabilito che *“in tema di compensazione, previo monetizzazione, dell'eventuale riduzione dei parametri di parcheggi pubblici, verde attrezzato e/o strade di cui alla Variante in oggetto rispetto alle OOUU previste dal R.U. vigente, le superfici oggetto di monetizzazione, ove non specificato nelle B.4.2 “Schede normative e di indirizzo progettuale”, dovranno essere determinate nell'ambito della progettazione dei Piani Attuativi oggetto della presente Variante, quantificandone la differenza con un raffronto rispetto alle “Schede” pre-Variante le quali, esclusivamente a tale scopo, rimangono quindi valide”*;

PREMESSO altresì che:

- su istanza della Ditta Coppolaro Immobiliare S.r.l., in conformità al precedente strumento urbanistico generale (P.R.G.), il Consiglio Comunale, con Delibera n.39 del 14/05/2009, ha approvato il Piano Attuativo - Comparto 26, Area Elementare 5, posto in Via L. Banti;
- successivamente, in data 17/09/2012, la Ditta Coppolaro Immobiliare S.r.l. ha presentato una richiesta di variante al suddetto Piano Attuativo;
- in fase procedimentale di detta variante al Piano Attuativo, pur scontando parere favorevole da parte della Commissione Edilizia in data 06/02/2014, è intervenuta la formazione del nuovo Regolamento Urbanistico, con la definizione di nuovi parametri insediativi, procedimento avviato già con delibera della Giunta Comunale n. 86 del 3/05/2013 adottato con delibera del consiglio comunale del 07/04/2014 e definitivamente approvato in data 14/05/2015;
- durante il periodo di pubblicazione del nuovo Regolamento Urbanistico, dal 7/05/2014 al 06/07/2014 non è stata formulata alcuna osservazione riguardante il

comparto in oggetto;

- in data 7/04/2016 è stata presentata dalla ditta Coppolaro Immobiliare, richiesta di variante al R.U. relativa al Comparto in oggetto al fine, tra l'altro, di spostare l'asse viario di congiunzione fra Via L. Banti e Via Padre Checchi all'interno dei lotti, ridurre a ml 5,00 la distanza minima dei fabbricati dalla strada e apportare sostanziali modifiche alla Scheda Progetto PA26 (ex Comparto 26, A.E. 5) in termini di Superficie territoriale (St), Superficie fondiaria (Sf), parcheggi, verde pubblico e viabilità;

DATO ATTO che:

- successivamente all'approvazione definitiva in data 07/02/2018 della variante al Regolamento Urbanistico sopra menzionata, la ditta Coppolaro Immobiliare S.r.l. ha riformulato, il 22/02/2018, richiesta di approvazione di Variante al PIODC – PA 26 (ex Comparto 26 A.E. 5) approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 39 del 14/05/2009, posto in Fucecchio Via Banti (pratica n. 426.2/06);
- il Regolamento Urbanistico vigente individua l'area in oggetto come zona “C2 - interventi a prevalente destinazione residenziale soggetti a Piano Attuativo” (di cui alla scheda progetto PA26) interna al perimetro degli insediamenti;
- In data 22/03/2018 la Commissione Edilizia ha espresso parere favorevole con le seguenti prescrizioni:
 - *La convenzione sia sottoscritta dall'intera proprietà;*
 - *Per il piano interrato ai fini del rispetto della SUL, adeguarsi all'art. 12 c.4 del R.E.;*
 - *Gli accessi carrabili dovranno rispettare il N.C.S.;*
 - *Le quote delle nuove strade dovranno essere realizzate nel rispetto di quelle esistenti a contorno;*
 - *dovrà essere realizzato il collegamento fognario sia su Via Banti che su Via Checchi;*
 - *Per l'intubamento della fossa campestre su Via Banti presentare dettaglio con il progetto delle opere di urbanizzazione primaria.*

CONSIDERATO che:

- la Variante al Piano Attuativo è stata aggiornata su richiamato parere con la documentazione fornita in data 26/04/2018 ed è costituito dai seguenti documenti:
 - *relazione tecnica;*
 - *norme tecniche di attuazione;*
 - *relazione coerenza interna esterna (art. 109 L.R. 65/2014);*
 - *elaborati grafici (Tavv da 1 a 12);*
 - *Bozza di convenzione;*
 - *relazione geologica;*
- la Variante al Piano Attuativo è corredata della relazione geologica, della certificazione di adeguatezza delle indagini geologico-tecniche a firma del Geol. Eraldo Santarnecki e dell'attestazione di compatibilità dell'atto di pianificazione agli esiti di dette indagini a firma dell'Ing. Lorenzo Giuseppe;
- l'art. 104 della L.R. 65/2014 prevede l'emanazione di un nuovo regolamento che disciplini, tra l'altro, il deposito delle indagini geologico-tecniche presso le strutture

regionali competenti;

- l'art. 245 della stessa L.R. prevede che fino all'emanazione dei nuovi regolamenti di attuazione, restano in vigore quelli emanati in attuazione della precedete L.R. 1/2005
- ai sensi del Regolamento di attuazione dell'art. 62 della L.R. 1/2005, n. 53/R, le indagini geologico-tecniche sono state trasmesse in data 08/05/2018 presso l'Ufficio Tecnico del Genio Civile e per le quali è stato comunicato il numero di deposito (n. assegnato 3452 del 10.05.2018);
- Per la Variante al Piano Attuativo si rende applicabile quanto previsto dagli artt. 107 e seguenti della L.R. 65/2014;
- in applicazione del principio di non duplicazione delle valutazioni, la Variante al Piano Attuativo non è soggetto a VAS né a verifica di assoggettabilità, ai sensi dell'art. 5 bis della L.R. 10/2010;

ESAMINATI gli elaborati tecnici presentati, predisposti dal richiedente e modificati e/o integrati a seguito della richiesta del Settore 3 Assetto del Territorio e OO.PP.;

PRESO ATTO del parere favorevole espresso in data 11/04/2018 da Toscana Energia in merito alla fornitura del gas ai fabbricati previsti all'interno della lottizzazione attraverso le canalizzazioni in progetto;

PRESO ATTO che la proprietà ha inoltrato richiesta ad Acque S.p.a, Telecom Italia S.p.a ed Enel Distribuzione S.p.a per l'aggiornamento dei Nulla Osta di propria competenza e che ad oggi non è pervenuta risposta da parte dei suddetti Enti;

RITENUTO:

- di procedere all'adozione della Variante al Piano Attuativo nonostante l'assenza del suddetto aggiornamento dei pareri precisando che l'approvazione definitiva resta comunque subordinata all'acquisizione degli stessi;
- necessario condizionare l'attuazione della Variante al Piano Attuativo in oggetto alla stipula della convenzione che disciplini i complessi rapporti patrimoniali e finanziari fra Comune e soggetto attuatore e a quanto altro indicato dalla commissione edilizia ovvero: *La convenzione sia sottoscritta dall'intera proprietà;*

VISTA la relazione del Responsabile del Procedimento, Dirigente del Settore 3 Assetto del Territorio e OO.PP. , redatta ai sensi dell'art. 33 comma 2 della L.R. 65/2014, allegata alla presente deliberazione quale sua parte integrante e sostanziale (allegato B);

VISTA la delibera della Giunta Comuanle n. 103 del 9/05/2018 di indirizzi e procedure di prima applicazione per la norma sulla monetizzazione delle dotazioni urbanistiche riferite al Piano in oggetto;

VISTA la bozza di convenzione predisposta ed allegata alla Variante al Piano Attuativo aggiornata in merito alla monetizzazione secondo i disposti della delibera di giunta su menzionata con l'aggiunta del seguente articolato: *“Oltre a garantire la cessione delle aree, il soggetto attuatore dovrà versare la somma di Euro _____ (_____), corrispondente al valore delle opere corrispondenti alla mancata realizzazione della viabilità e del verde attrezzato, originariamente prevista dal PA26 (Rif.I° VAR. RUC - Mod. n.28). Detti importi saranno corrisposti a partire dalla data successiva alla sottoscrizione della presente convenzione/atto d'obbligo, entro e non oltre la data di presentazione della prima richiesta di intervento edilizio di natura edilizia (fabbricati). Il mancato versamento di tali importi comporta la non ricevibilità dell'istanza stessa. In assenza del versamento di tali importi, l'istanza di intervento edilizio stesso non potrà essere esaminata; seguirà la procedura di diniego per mancato rispetto della convenzione.”;*

VISTA la L.R. 10/11/2014 n. 65 e successive modifiche ed integrazioni;

VISTO il Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) con valenza di Piano Paesaggistico adottato con deliberazione n. 58/CR del 2/7/2014 ed approvato con deliberazione n. 37/CR del 27/3/2015;

VISTO il Piano Territoriale di Coordinamento provinciale (PTCP) approvato con deliberazione n. 1/CP/2013;

VISTO il vigente Piano Strutturale e Regolamento Urbanistico Comunale;

DATO ATTO che la Variante al Piano Attuativo in oggetto:

- è conforme alle previsioni dei piani operativi (Regolamento Urbanistico Vigente) e risulta pienamente coerente con il Piano Strutturale approvato;
- risulta conforme alle norme legislative e regolamentari vigenti;
- risulta conforme alle disposizioni contenute nella scheda di paesaggio dell'Ambito 5 "Val di Nievole e Val d'Arno Inferiore", contenuta nel Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) con valenza di Piano Paesaggistico;
- non ricade su siti compresi nei limiti di applicazione dell'art. 142 del D.Lgs. n. 42 del 22/01/2004 e pertanto non risulta necessaria l'attivazione della procedura dell'art. 23 (Disposizioni transitorie) del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico;
- risulta conforme ai criteri di qualità contenuti nella disciplina del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP);

DATO ATTO che la presente proposta di deliberazione, ancorché avente contenuto non rilevante sotto il profilo contabile, in quanto non comportante riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente, è comunque trasmessa, al Responsabile del servizio finanziario ed al Segretario generale per il controllo di cui all'art. 11, comma 8, del vigente Regolamento Comunale del Sistema Integrato dei Controlli Interni;

VISTO il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica del presente atto, espresso, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del "Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali" - T.U.E.L. approvato con D.Lgs. 18.08.2000, n. 267 e successive modifiche ed integrazioni, dal Dirigente del Settore 3 Assetto del Territorio e OO.PP. che entra a far parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

OMESSO il parere di regolarità contabile di cui all'art.49 del D.Lgs. 269/2000, poiché l'approvazione della presente proposta di deliberazione non comporta riflessi, diretti o indiretti, sulla situazione economico finanziaria o sul patrimonio dell'Ente;

ACQUISITO, in data 24.05.2018 da parte della III Commissione Consiliare Permanente denominata "Lavori Pubblici e Urbanistica", il parere favorevole sulla richiesta di approvazione di Variante al PIODC – PA26 (ex comparto 26 A.E. 5) approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 39 del 14.05.2009, compresa l'indicazione della Commissione al C.C. affinché in fase progettuale, sia garantita l'effettiva fruibilità del verde attrezzato previsto dal comparto, prevedendo l'inserimento di un parco giochi e di uno spazio di relazione nell'area verde che attesta la Via Banti;

VISTO il verbale della Seduta del Consiglio Comunale, come da registrazione su supporto digitale e successivamente trascritto;

Con successiva votazione, fatto proprio il parere della commissione consiliare permanente,

resa nei modi e forme di legge che ha l'esito sotto riportato:

		Votanti	
Presenti	Astenuti	Favorevoli	Contrari
14	2 (Banti e Talini)	12	0

DELIBERA

1. fatto proprio il parere della commissione consiliare permanente, di adottare, ai sensi dell'articolo 107 della Legge Regionale 65/2014 secondo le procedure dell'articolo 111 della stessa Legge, la Variante al Piano Attuativo di iniziativa privata, posto in Fucecchio Via Banti, presentata dalla ditta Coppolaro Immobiliare S.r.l in data 22/02/2018 prot. n. 5411 e successivamente integrato in data 26/04/2018, il tutto secondo quanto indicato negli elaborati cartacei allegati all'originale della presente e come di seguito dettagliato:
 - *relazione tecnica;*
 - *norme tecniche di attuazione;*
 - *relazione coerenza interna esterna (art. 109 L.R. 65/2014);*
 - *elaborati grafici (Tavv da 1 a 12);*
 - *bozza di convenzione;*
 - *relazione geologica;*
2. di condizionare l'attuazione della Variante al Piano Attuativo in oggetto alla stipula della convenzione che disciplini i complessi rapporti patrimoniali e finanziari fra Comune e soggetto attuatore e a quanto altro indicato dalla commissione edilizia ovvero: *La convenzione sia sottoscritta dall'intera proprietà;*
3. di dare atto che la presente Variante al Piano Attuativo viene adottata in conformità a quanto disposto dalla Legge Regionale 10/11/2014 n. 65 artt. 109 e 119;
4. di dare atto che, in conformità alla procedura prevista dai comma da 3 a 5 dell'art. 111 della L.R. 65/2014, la presente deliberazione, unitamente agli allegati, verrà depositato per trenta giorni consecutivi dalla data di pubblicazione del relativo avviso sul BURT e sarà reso accessibile anche sul sito istituzionale del comune. Entro e non oltre tali termini chiunque potrà prendere visione e presentare eventuali osservazioni;
5. di specificare che, decorso il termine utile per la presentazione delle osservazioni, l'Amministrazione Comunale procederà alla definitiva approvazione della Variante al Piano Attuativo, motivando le determinazioni assunte in merito alle eventuali osservazioni presentate;
6. di dare atto che la Variante al Piano Attuativo sarà trasmessa alla Città Metropolitana;
7. di approvare lo schema di convenzione urbanistica che regola i comportamenti dei singoli operatori nell'attuazione della variante al Piano Attuativo, nel testo aggiornato in merito alla monetizzazione e allegato alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale, con facoltà di introdurre nel testo eventuali modifiche non essenziali, la cui opportunità dovesse emergere in sede di stipula della convenzione stessa (allegato C);
8. di autorizzare conseguentemente il Dirigente del settore 3 alla firma dell'atto di

convenzione;

9. di porre a carico dei soggetti attuatori tutte le spese catastali, notarili e consequenziali dell'atto di convenzione e degli ulteriori atti che dovranno essere stipulati in esecuzione di quanto convenuto
10. di dare atto che responsabile del procedimento è l'Arch. Marco Occhipinti, Dirigente del Settore 3 Assetto del Territorio e OO.PP.;
11. di allegare al presente atto a formarne parte integrante e sostanziale, i pareri di cui all'art. 49, comma 1, del "*Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali*" - T.U.E.L. approvato con D.Lgs. 18.08.2000, n. 267 e successive modifiche ed integrazioni;
12. di allegare al presente atto a formarne parte integrante e sostanziale, la relazione del Responsabile del Procedimento, Dirigente del Settore 3 Assetto del Territorio e OO.PP., redatta ai sensi dell'art. 33 comma 2 della L.R. 65/2014 (All. A);
13. di attestare che il presente atto è stato redatto in osservanza di quanto previsto dal D.Lgs. n. 196/2003 e dalla Deliberazione del Garante n. 243/2014 avente ad oggetto "*Linee guida in materia di trattamento dei dati personali.*" e che pertanto i dati personali ivi contenuti sono stati resi anonimi;
14. di dare atto che la presente proposta di deliberazione non comporta oneri a carico del Comune;
15. di dare atto che ai sensi dell'art. 125 del "*Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali*" - T.U.E.L. approvato con D.Lgs. 18.08.2000, n. 267 e successive modifiche ed integrazioni, contestualmente all'affissione all'Albo Pretorio, la presente deliberazione viene trasmessa in elenco ai capigruppo consiliari;
16. di pubblicare la presente deliberazione sul sito Web del Comune di Fucecchio: www.comune.fucecchio.fi.it, ai sensi dell'art.39 del D.Lgs. 33/2013.

INDI IL CONSIGLIO COMUNALE

In ragione della necessità di dare avvio al processo di adozione ed approvazione della Variante al Piano Attuativo in oggetto; con successiva votazione e con voti resi nei modi e forme di legge che ha l'esito sotto riportato:

Presenti	Astenuti	Votanti	
		Favorevoli	Contrari
14	2 (Banti e Talini)	12	0

DELIBERA

Di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134, comma 4, del T.U.E.L. approvato con D.Lgs. n.267/2000 e s.m.i..

Letto, confermato e sottoscritto.

Il Presidente del Consiglio
Francesco Bonfantoni

Il Segretario Generale
Simone Cucinotta

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e del D.Lgs 82/2005 e rispettive norme collegate, il quale costituisce originale dell'Atto. Il documento informatico è memorizzato digitalmente ed è rintracciabile sul sito internet del Comune di Fucecchio per il periodo della pubblicazione.