

VERBALE DI DELIBERAZIONE
CONSIGLIO COMUNALE
del 05/07/2018 n. 73

COPIA

**Oggetto: Area di Trasformazione TR 04c "Nuovo Centro della Città".
Piano Particolareggiato. Adozione.**

Il giorno 5/7/2018 in Scandicci nella Sala Consiliare "Orazio Barbieri", previa convocazione nei modi e forme di legge, statutarie e regolamentari, si è riunito il Consiglio Comunale in adunanza pubblica ordinaria di prima convocazione.

Il Presidente Simone Pedullà, constatato legale il numero degli intervenuti, dichiara aperta la seduta alle ore 18:03

Partecipa il Segretario Generale Marco Pandolfini.

Sono nominati scrutatori i consiglieri: M. Tognetti, P. Ciabattoni, I. Pecoroni.

Alla trattazione dell'argomento in oggetto risultano presenti i consiglieri:

PRESENTI i Sigg.ri:

- Fallani Sandro
- Pordfido Antonella
- Babazzi Alessio
- Graziani Francesco
- Trevisan Barbara
- Bambi Giulia
- De Lucia Chiara
- Marino Luca
- Pedullà Simone
- Landi Laura
- Ciabattoni Patrizia
- Mucè Umberto
- Cialdai Fabiani Enrica
- Marchi Alexander
- D'Andrea Laura
- Pacini Andrea
- Pecorini Ilaria
- Fulici Fabiana
- Bencini Valerio
- Tognetti Massimiliano
- Batistini Leonardo
- Franchi Erica

ASSENTI i Sigg.ri:

- Lanini Daniele
- Nozzoli Cristina
- Calabri Carlo

Risultano altresì presenti gli Assessori: Giorgi, Anichini, Toscano, Lombardini e Ndiaye.

Il Presidente mette ora in discussione l'argomento iscritto al punto n. 7 dell'ordine del giorno.

Il Presidente dà la parola all'Assessore Giorgi per la presentazione della delibera.

Intervengono i Consiglieri: Tognetti [M5S], Babazzi [Gruppo Misto], Bencini [M5S], Marchi [PD], Franchi [Gruppo Misto]

Interviene per le conclusioni il Sindaco Fallani.

Intervengono per dichiarazione di voto i Consiglieri: Bambi [Gruppo Misto], Pecorini [Fare Comune], Franchi [Gruppo Misto], Batistini [Alleanza per Scandicci, NCD, FdI], Babazzi [Gruppo Misto]

OMISSIS (gli interventi sono riportati nel verbale integrale della seduta)

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO:

- che il Regolamento Urbanistico approvato con deliberazione C.C. n° 10 del 19.02.2007 localizzava nella zona che si sviluppa nel nuovo centro della città, attorno al tracciato tranviario, compreso tra Via delle Sette Regole, il Parco dell'Acciaiuolo, Via di San Bartolo in Tuto, una vasta area di trasformazione (TR 04c) - corrispondente alle zone nn° 3-4-5-6-7-8-9 del Programma Direttore, approvato con deliberazione C.C. n° 85 del 24.07.2003 - soggetta a pianificazione attuativa di iniziativa pubblica, della superficie territoriale complessiva di circa mq 200.000, con la previsione di nuovi insediamenti per una superficie utile lorda (Sul) totale di mq 108.000;
- che il Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica riferito, a tale Area di Trasformazione è stato adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n° 25 del 19.02.2010;
- che successivamente, con alcune modifiche, lo stesso ha ottenuto il parere favorevole della Conferenza di Servizi (seduta del 8.09.2011) in ordine alla sua adeguatezza paesaggistica;
- che in sede di revisione quinquennale del Regolamento Urbanistico - approvata in data 08.07.2013 con deliberazione del Consiglio Comunale n° 58 - è stata operata una parziale ridefinizione della disciplina relativa all'Area di Trasformazione TR 04c, prevedendo tra l'altro:
 - la creazione di una nuova Area di Trasformazione - TR 04c-bis - mediante scorporo di parte della superficie della TR 04c e della relativa capacità edificatoria;

- la (conseguente) parziale ridefinizione della superficie territoriale (St) dell'Area di Trasformazione TR 04c (circa mq 191.600) e del correlato dimensionamento (mq 87.000 di Sul edificabile complessiva, suddivisa in varie destinazioni d'uso);
 - l'articolazione del dimensionamento complessivo del Piano in 3 distinte Unità di intervento;
- che l'intervento previsto nell'Area di Trasformazione persegue le seguenti finalità:
- strutturazione di una vasta porzione del nuovo centro della città, caratterizzata da un mix funzionale ricco ed articolato, interconnesso con le fermate tramviarie 'De André' e 'Villa Costanza' (parcheggio scambiatore), nonché organizzata con modalità tali da favorire la pedonalità e lo scambio intermodale;
 - realizzazione di un vasto parco pubblico, in estensione ai giardini comunali circostanti il Castello dell'Acciaiuolo;
 - vitalizzazione dei tessuti residenziali esistenti mediante inserimento di nuove funzioni e servizi pregiati e qualificati.
- che l'Amministrazione Comunale è proprietaria di una porzione di terreno compresa entro il perimetro dell'Area di Trasformazione TR 04c "Nuovo centro della città / zone n° 3 (parte) - 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9 del Programma Direttore" (circa mq. 10.700, pari al 5,62% della complessiva superficie territoriale), composta per il resto da beni immobili di proprietà di diversi soggetti privati;
- che il Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari - triennio 2018/2020, approvato con deliberazione Consiglio Comunale n° 27 del 15.03.2018, prevede l'alienazione delle aree di proprietà comunale poste entro il perimetro dell'Area di Trasformazione;

RICHIAMATO:

- che in data 28.07.2005 è stato sottoscritto un Protocollo d'Intesa tra il Comune di Scandicci e il Consiglio Nazionale delle Ricerche (C.N.R.) con il quale quest'ultimo si impegnava, per sé e per i propri aventi causa *"nel quadro della/e convenzione/i destinata/e a regolare le implicazioni urbanistiche e patrimoniali correlate alla realizzazione del nuovo centro della città, a provvedere alla cessione gratuita al Comune delle aree di sua proprietà destinate a parco urbano (in ampliamento del parco comunale del Castello dell'Acciaiuolo), ivi compresi gli edifici in esse ricadenti"*;
- che in data 12.09.2007, con atto rogato dal Notaio Palazzo Rep. 61058 Racc. 10324, il C.N.R. ha venduto le consistenze immobiliari dallo stesso possedute all'interno del perimetro dell'Area di Trasformazione TR 04c;

- che, pertanto, l'avente causa del C.N.R. è tenuto al rispetto dei predetti impegni nei confronti del Comune di Scandicci, come espressamente previsto nel citato contratto di acquisto della proprietà;
- che, infatti, il Regolamento Urbanistico pone espressamente a carico dei Soggetti Attuatori dell'Area di Trasformazione TR 04c la cessione gratuita al Comune della vasta area a verde da destinare a parco pubblico, nonché degli edifici in essa ricadenti;

CONSIDERATO:

- che l'Area di Trasformazione di cui trattasi è soggetta a perequazione urbanistica, sulla base della specifica disciplina dettata dalla relativa scheda normativa e di indirizzo progettuale, contenuta nell'allegato B alle 'Norme per l'Attuazione' del vigente Regolamento Urbanistico;
- che in applicazione del principio della perequazione urbanistica, le quantità edificabili previste dal Piano Particolareggiato sono attribuite ai Soggetti Attuatori in misura proporzionale alla superficie territoriale dagli stessi posseduta entro l'Area di Trasformazione;
- che la citata scheda normativa e di indirizzo progettuale specifica al riguardo che *“la progettazione e realizzazione degli interventi previsti nell'area di trasformazione presuppone la redazione di un piano di ricomposizione fondiaria comprendente le permuthe o cessioni immobiliari tra tutti i soggetti aventi titolo, definito sulla base del progetto di dettaglio a fini esecutivi riferito all'intera area. Il rilascio e/o l'efficacia dei titoli abilitativi è subordinata alla sottoscrizione di atti con i quali sono effettuate le permuthe o cessioni immobiliari tra i soggetti aventi titolo in applicazione dei criteri perequativi”* definiti dalla scheda medesima;

PRESO ATTO:

- che l'Amministrazione Comunale, nell'ottica di favorire la concreta fattibilità delle previsioni urbanistiche attuative, ha elaborato, previo confronto con i Soggetti Attuatori privati e con la collaborazione degli stessi, un Piano Particolareggiato, di iniziativa pubblica relativo all'Area di Trasformazione TR 04c;
- che l'elaborazione del suddetto Piano ha coinvolto gran parte dei dipendenti assegnati al Servizio “Pianificazione Territoriale e Urbanistica/Edilizia Pubblica”, che hanno partecipato agli incontri e alle riunioni tecniche di definizione dei contenuti dello stesso;
- che, inoltre, la progettazione è stata condivisa con le altre strutture tecniche dell'Ente e con gli uffici che, a vario titolo, sono intervenuti nel processo di elaborazione del Piano;

- che con determinazione n. 8 del 03.02.2017 il Dirigente del Settore Edilizia e Urbanistica, a seguito di richiesta di preventivi a mezzo del Sistema Telematico Acquisti della Regione Toscana, ha affidato al geologo Dr.ssa Elisa Livi, l'incarico di:

- aggiornamento della Relazione geologico - idraulica predisposta in sede di elaborazione del precedente Piano Particolareggiato;
- produzione dell'apposita modulistica e della certificazione occorrente per il deposito del Piano Particolareggiato presso l'Ufficio Tecnico del Genio Civile.

- che i dipendenti dell'Ente coinvolti nella progettazione e il geologo incaricato hanno reso dichiarazione riguardo all'insussistenza di cause di conflitto di interessi, conservata agli atti del Servizio Servizio "Pianificazione Territoriale e Urbanistica/Edilizia Pubblica";

PRESO ATTO altresì che anche la Commissione Urbanistica, nella seduta n° 107 del 19.12.2016, ha fornito il proprio contributo tecnico nonché indicazioni e suggerimenti utili per la messa a punto dei contenuti progettuali del Piano Particolareggiato;

DATO ATTO che il Piano Particolareggiato prevede:

- quantità edificabili pari a 87.000 mq di S.U.L., così articolate:
 - Residenziale 31.400 mq;
 - Direzionale/Terziario 36.000 mq;
 - Commerciale/Ristoro 7.900 mq;
 - Ricettivo/Espositivo/Congressuale 11.700 mq;
- l'acquisizione gratuita al patrimonio comunale di numerose aree interessate dalla realizzazione di opere di urbanizzazione nonché della vasta porzione di parco, oggi di proprietà di uno dei soggetti privati attuatori, ricadente entro il perimetro dell'area di Trasformazione, da anettere al contiguo Parco dell'Acciaio;
- opere di urbanizzazione quali:
 - nuovi assetti viabilistici;
 - parcheggi pubblici, comprensivi di posti per motocicli e biciclette (calcolati in misura superiore ai minimi dovuti per legge), parte dei quali collocati in modo da favorire lo scambio intermodale con la tramvia;
 - piazze e percorsi pedonali e ciclo pedonali pubblici;
 - servizi a rete, comprendenti anche collettori fognari ed estensione della rete di acquedotto a servizio dei nuovi fabbricati;

DATO ATTO:

- che le aree interessate dal Piano Particolareggiato ricadono in ambiti soggetti a vincolo paesaggistico;

- che pertanto, con nota in data 24.04.2018, prot. 1918, è stata formulata, ai sensi dell'articolo 23, comma 3, della Disciplina del Piano di Indirizzo Territoriale avente valenza di Piano Paesaggistico Regionale (PIT/PPR), richiesta di convocazione della Conferenza dei Servizi ai fini della verifica dell'adeguatezza paesaggistica della proposta di Piano Particolareggiato relativo all'Area di Trasformazione TR 04c, nonché della proposta di diverso assetto planivolumetrico del Progetto Unitario relativo all'Area di Trasformazione TR 04cbis, corredata da un'approfondita *Relazione Paesaggistica*, agli atti del Servizio Pianificazione Territoriale e Urbanistica/Edilizia Pubblica;
- che la suddetta Conferenza dei Servizi, tenutasi in data 22.06.2018, ha verificato l'adeguatezza degli atti trasmessi alle finalità di tutela paesaggistica espresse dal PIT/PPR, prescrivendo alcuni specifici approfondimenti progettuali per i successivi procedimenti di autorizzazione paesaggistica;

PRESO ATTO:

- che con determinazione del Dirigente del Settore Edilizia ed Urbanistica n. 27 del 27.04.2018 è stato nominato, ai sensi dell'art. 37 della L.R. n. 65 del 2014, il Garante dell'Informazione e della Partecipazione, nella persona della Dott.ssa Cinzia Rettori, titolare della P.O. "Supporto Pianificazione del Territorio";
- che il percorso partecipativo relativo al Piano Particolareggiato di cui trattasi si è svolto in parallelo al percorso partecipativo riferito alla formazione del Piano Operativo e di variante al vigente Piano Strutturale ed in talune circostanze in concomitanza dello stesso;

VISTO il Rapporto relativo al percorso partecipativo svolto, prodotto dal Garante dell'Informazione e della partecipazione, in formato digitale .pdf, debitamente sottoscritto con firma digitale, parte integrante e sostanziale del presente atto, depositato in atti nel fascicolo d'ufficio;

DATO ATTO:

- che con nota in data 23.05.2018, prot. n. 25712, è stata inviata all'Autorità Competente in materia di Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) del Comune di Scandicci, presso la Città Metropolitana di Firenze, la richiesta di verifica di assoggettabilità del Piano Particolareggiato a V.A.S., ai sensi dell'articolo 5 comma 3-ter della Legge Regionale n.10/2010;
- che nella citata nota si precisava:
 - che le modifiche apportate all'Area Trasformazione di cui trattasi, nell'ambito della revisione quinquennale del R.U., hanno comportato un'evidente diminuzione del carico urbanistico rispetto al Piano Particolareggiato adottato nel 2010, riguardo al quale era stata avviata la

procedura di valutazione Ambientale Strategica ed era stata esperita la valutazione Integrata, conclusasi con il documento di sintesi;

- che l'Area di Trasformazione di cui trattasi rientra tra i progetti da sottoporre a verifica di assoggettabilità a Valutazione di Impatto Ambientale, ai sensi dall'Allegato IV alla Parte II del D.Lgs 152/2006, punto 7, lettera b), in quanto, avendo un'estensione di circa 19 ettari, risulta classificabile tra i "progetti di riassetto o sviluppo di aree urbane all'interno di aree urbane esistenti che interessano superfici superiori a 10 ettari".
- che l'Autorità Competente, con nota pervenuta in data 31.05.2018, prot. n. 27083, ha comunicato che, a suo giudizio, il Piano in questione non deve essere sottoposto a V.A.S. in quanto non produce effetti ambientali tali da dover ripetere la procedura di valutazione.

DATO ATTO altresì:

- che in data 26.04.2018, con nostra nota protocollo 19559, il Piano Particolareggiato è stato depositato (numero di deposito 3450 del 3.05.2018) presso il Settore Genio Civile Valdarno Superiore sede di Firenze, ai sensi del Regolamento 25 ottobre 2011 n. 53/R (Regolamento di attuazione dell'articolo 62 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 in materia di indagini geologiche);
- che con nota pervenuta in data 29/06/2018 protocollo 33232 il Settore Genio Civile Valdarno Superiore sede di Firenze ha comunicato l'esito del controllo effettuato sul Piano Particolareggiato.

STABILITO che in sede di approvazione del Piano Particolareggiato dovranno essere recepite le indicazioni formulate dal competente Ufficio del Genio Civile nella citata nota, apportando i necessari adeguamenti alle soluzioni progettuali contenute nel Piano medesimo;

VISTA la Relazione del Responsabile del Procedimento, predisposta ai sensi dell'art. 33, della L.R. N° 65/2014, in formato digitale .pdf, debitamente sottoscritta con firma digitale, parte integrante e sostanziale del presente atto, depositata in atti nel fascicolo d'ufficio;

VISTO il D.P.R. n° 445 del 28.12.2000 "*Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa*" riguardo alle specifiche determinazioni in merito ai documenti informatici delle pubbliche amministrazioni, alla loro forma ed efficacia, nonché alla firma digitale;

VISTO inoltre il D.Lgs. n° 82 del 7.03.2005 "*Codice dell'Amministrazione digitale*" e s.m.i. ed in particolare:

- il comma 2 dell'art. 21 che recita:

“Il documento informatico sottoscritto con firma elettronica avanzata, qualificata o digitale, formato nel rispetto delle regole tecniche di cui all’art. 20 comma 3, che garantiscano l’identificabilità dell’autore, l’integrità e immodificabilità del documento, ha l’efficacia prevista dall’art. 2702 del codice civile. L’utilizzo del dispositivo di firma elettronica qualificata o digitale si presume riconducibile al titolare, salvo che questi dia prova contraria.”;

- il comma 1 dell’art. 23 ter che recita:

“Gli atti formati dalle pubbliche amministrazioni con strumenti informatici, nonché i dati e i documenti informatici detenuti dalle stesse costituiscono informazione primaria ed originale da cui è possibile effettuare, su diversi o identici tipi di supporto, duplicazioni e copie per gli usi consentiti dalla legge”;

CONSIDERATO come la versione originale degli elaborati costituenti il Progetto Unitario sia stata redatta come documento informatico;

VALUTATA pertanto l’inopportunità di produrre in versione cartacea tali elaborati;

VISTI i seguenti documenti informatici, in formato digitale .pdf, costituenti il Progetto Unitario relativo all’Area di Trasformazione TR 04c, debitamente sottoscritti con firma digitale, parte integrante e sostanziale del presente atto, depositati in atti nel fascicolo d’ufficio:

QUADRO CONOSCITIVO GENERALE:

1. Perimetrazione dell’area oggetto del Piano Particolareggiato
2. Inquadramento urbanistico
3. Individuazione Catastale delle Proprietà
4. Rilievo dello stato dei luoghi

TAVOLE DI PROGETTO E DI VERIFICA GENERALE

- 5A. Planimetria Generale del Piano Particolareggiato: planivolumetrico su C.T.R.
- 5B. Planimetria Generale del Piano Particolareggiato: planivolumetrico su foto aerea
- 6 Planimetria Generale del Piano Particolareggiato - Confronto fra Planivolumetrici
7. Verifica della permeabilità
8. Verifica degli standard urbanistici ai sensi del D.M. 1444/68 e dell’art. 61 del P.S.
- 9A. Schema delle opere di urbanizzazione – Viabilità di progetto
- 9B. Schema delle opere di urbanizzazione – Fognature
- 9C. Schema delle opere di urbanizzazione – Acquedotto
- 9D. Schema delle opere di urbanizzazione – Gasdotto
- 9E. Schema delle opere di urbanizzazione – Illuminazione pubblica ed elettrodotti

10A. Individuazione degli stralci funzionali delle urbanizzazioni connesse alla

realizzazione delle opere di interesse privato

10b. Spese delle urbanizzazioni suddivise per U.M.I.

11. Identificazione delle zone di intervento e delle relative U.M.I.

12. Perimetrazione dei parcheggi privati

13. Regime giuridico dei suoli

14. Sezioni ambientali scala 1:1.000

15. Sezioni ambientali scala 1:500

TAVOLE PROGETTUALI DI DETTAGLIO

16. Zona 3+4 - Planimetria e sezioni ambientali

17. Zona 3+4 - Verifica degli standard urbanistici (verde pubblico e parcheggi) connessi alla realizzazione di ogni singola U.M.I.

18. Zona 5 - Planimetria e sezioni ambientali

19. Zona 5 - Verifica degli standard urbanistici (verde pubblico e parcheggi) connessi

alla realizzazione di ogni singola U.M.I.

20. Zona 6+7 - Planimetria e sezioni ambientali

21. Zona 6+7 - Verifica degli standard urbanistici (verde pubblico e parcheggi) connessi alla realizzazione di ogni singola U.M.I.

22. Zona 8 - Planimetria e sezioni ambientali

23. Zona 8 - Verifica degli standard urbanistici (verde pubblico e parcheggi) connessi

alla realizzazione di ogni singola U.M.I.

24. Zona 9 - Planimetria, sezioni ambientali

25. Perequazione Urbanistica: ripartizione quote tra le proprietà

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

SCHEMA DI CONVENZIONE

RELAZIONI:

- Relazione tecnica
- Relazione geologica di fattibilità
- Relazione ambientale
- Valutazione di clima acustico e revisionale di impatto acustico

DATO ATTO:

- che la particolare composizione della compagine dei Soggetti Attuatori privati, la situazione contingente e il rinnovato quadro normativo che disciplina l'esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti, hanno indotto l'Amministrazione Comunale ad individuare modalità di attuazione delle opere previste dal Piano che favoriscano:

- la concreta fattibilità del rilevante insieme di interventi in progetto;

- l'iniziativa autonoma da parte dei singoli attuatori, nell'ambito di una realizzazione comunque coordinata ed unitaria dei contenuti del Piano;
- che pertanto il Piano Particolareggiato articola gli interventi previsti in Unità di Intervento (U.I.) che a loro volta risultano suddivise in Unità Minime d'Intervento (U.M.I.);
- che di conseguenza, le opere di urbanizzazione, interne ed esterne al perimetro del Piano Particolareggiato, allo stesso funzionalmente connesse, sono anch'esse articolate in specifici stralci, opportunamente commisurati e correlati all'attuazione delle singole U.M.I., nonché fra di loro adeguatamente interconnessi;
- che le i suddetti stralci dovranno essere realizzati contestualmente alle opere di interesse privato previste nelle U.M.I. cui risultano funzionalmente correlati;
- che l'Amministrazione Comunale realizza direttamente l'insieme delle opere costituenti infrastrutturazione della vasta porzione di territorio oggetto di trasformazione;

PRECISATO:

- che la rappresentazione schematica delle opere di urbanizzazione contenuta negli elaborati tecnici del Piano, costituisce riferimento orientativo per le relative ulteriori fasi di sviluppo progettuale;
- che il regime giuridico dei suoli - schematicamente rappresentato nel Piano Particolareggiato - tiene conto dello schema progettuale indicativo delle opere di urbanizzazione, e che pertanto dovrà essere oggetto di puntuale verifica e di eventuale adeguamento a seguito dell'intervenuta approvazione del progetto di dettaglio delle stesse, al fine di assicurare piena coerenza tra l'esatta configurazione delle opere e gli impegni dei Soggetti Attuatori alla cessione delle aree sulle quali esse insistono e alla costituzione di diritti reali di godimento;

PRECISATO altresì che il Piano Particolareggiato potrà essere approvato in via definitiva una volta che:

- risultino completate le opere di regimazione idraulica finalizzate all'abbattimento della pericolosità idraulica nella porzione di territorio di cui trattasi e ne che risulti verificata la piena funzionalità;
- sia stata aggiornata, da parte dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno, la classe di pericolosità idraulica prevista nel vigente *Piano di Gestione del Rischio Alluvioni*, alla luce degli esiti dello studio idraulico di recente acquisito da parte dell'Amministrazione Comunale, commissionato nell'ambito degli studi propedeutici alla definizione dei contenuti della Variante generale al Piano Strutturale, prossima all'adozione;

SPECIFICATO:

- che lo schema di Convenzione, in adozione con la presente deliberazione, costituisce quadro di riferimento generale per l'attuazione complessiva del Piano Particolareggiato, disciplina i rapporti tra le parti, gli impegni del Comune e degli altri proprietari di aree comprese entro l'Area di Trasformazione, il regime giuridico dei suoli interessati dagli interventi previsti e l'applicazione operativa della disciplina perequativa, cui risulta soggetta l'Area di Trasformazione medesima;

RITENUTO dunque:

- che l'attuazione delle opere previste nelle singole U.M.I. in cui risulta articolato il Piano Particolareggiato debba essere subordinata all'intervenuta stipula di specifiche convenzioni 'applicative' dei criteri contenuti nella suddetta convenzione 'quadro', che disciplinino, in modo dettagliato, l'esecuzione dei correlati stralci di opere di urbanizzazione e le relative pattuizioni;
- che tali convenzioni debbano essere sottoscritte dai soli soggetti aventi titolo sulle opere medesime;

DATO ATTO che la convenzione 'quadro' - elaborato costitutivo del Piano Particolareggiato - prevede, in estrema sintesi, i seguenti principali impegni delle parti:

- la cessione gratuita al Comune da parte dei Soggetti privati attuatori del Piano Particolareggiato della proprietà della vasta area a verde attigua al parco dell'Acciaiuolo, compresi gli edifici in essa ricadenti, nonché delle aree interessate dalla maggior parte delle opere di urbanizzazione;
- l'impegno del Comune a realizzare direttamente, come detto, le opere di infrastrutturazione della vasta porzione di territorio interessata dal Piano Particolareggiato, quali:
 - l'asse centrale di viabilità (alternativo a Via G. Galilei);
 - il tratto di strada che comprende la rotonda di snodo tra la nuova viabilità alternativa a Via G. Galilei e la nuova viabilità alla stessa perpendicolare;
 - il prolungamento di Via Francoforte sull'Oder;
 - l'ampliamento del tratto di Via della Costituzione che costeggia l'Area di Trasformazione;
 - la rotonda su Via della Costituzione - e il parcheggio pubblico posto al suo interno;
 - il tratto di viabilità di collegamento con Via Scarlatti;
 - la quota di parcheggi pubblici compresi entro il parcheggio a silos (U.M.I. 8);
 - il parcheggio posto in fregio alla nuova viabilità alternativa a Via G. Galilei;

- riqualificazione del parcheggio posto all'incrocio tra Via F. De Andrè e Via F.Sasseti;
- vasca e impianto di sollevamento acque della fognatura.

- la disponibilità da parte dell'Amministrazione Comunale ad individuare, ove necessario, le forme e le modalità più opportune per consentire la vendita unitaria e contestuale della capacità edificatoria riferita ad interi complessi immobiliari, nonché delle correlate porzioni di terreno, dei quali il Comune detiene quote di proprietà insieme ad altri Soggetti Attuatori;

-l'impegno dei soggetti privati attuatori a:

- realizzare, a scapito della corrispondente quota di oneri di urbanizzazione primaria dovuti, le opere di urbanizzazione comprese negli stralci funzionalmente correlati agli interventi di interesse privato;
- cedere gratuitamente al Comune, con successivi atti, la proprietà delle aree oggetto di realizzazione delle opere di urbanizzazione comprese negli stralci attuativi;
- provvedere alla progettazione delle opere di urbanizzazione interne ed esterne al perimetro dell'Area di Trasformazione TR 04c, poste a loro carico e di parte di quelle oggetto di realizzazione da parte dell'Amministrazione Comunale, quali:
 - ü il tratto di strada che si diparte dalla rotonda fino all'incrocio con Via G. Galilei;
 - ü il prolungamento di Via Francoforte sull'Oder;
- produrre le necessarie fidejussioni a garanzia degli impegni con rilevanza economica dagli stessi assunti;
- costituire diritti reali di godimento su aree di loro proprietà (diritto di superficie, servitù di uso pubblico);
- sostenere i costi relativi agli onorari dei Direttori dei Lavori e dei Collaudatori delle opere di urbanizzazione;
- destinare ad alloggi di edilizia residenziale con finalità sociali almeno il 10% di superficie utile lorda realizzata con destinazione residenziale nell'Unità di Intervento n° 1 e l'intero quantitativo di superficie utile lorda con destinazione residenziale realizzata nell'Unità di Intervento n° 2;

PRECISATO:

- che l'Amministrazione Comunale procederà all'acquisizione delle aree oggetto di cessione gratuita da parte dei Soggetti Attuatori, una volta che le stesse risultino libere da qualsiasi tipo di gravame nonché diritto e/o pretese da parte di terzi;

- che le aree esterne al perimetro dell'Area di Trasformazione, non di proprietà del Comune né dei Soggetti Attuatori, saranno messe a disposizione, da parte dei relativi proprietari (Società Autostrade e Città Metropolitana di Firenze), per la realizzazione delle previste opere di urbanizzazione, senza che ciò comporti oneri economici a carico del Comune o degli attuatori privati;

SPECIFICATO:

- che la disciplina relativa all'edilizia residenziale con finalità sociali è contenuta nell'art. 23 delle 'Norme per l'Attuazione' del Regolamento Urbanistico nonché nel vigente Regolamento comunale per "Edilizia residenziale con finalità sociali";
- che le convenzioni 'applicative' riferite alle U.M.I. interessate da tale previsione disciplineranno in dettaglio le specifiche pattuizioni delle parti al riguardo;

PRECISATO:

- che la realizzazione del vasto parco pubblico in continuità con l'esistente parco dell'Acciaiole, risulta stralciata dall'attuazione del Piano;
- che tale opera sarà posta in esecuzione da parte dell'Amministrazione Comunale, a propria cura e spese, una volta che la stessa risulti definita a livello progettuale ed inserita negli atti di programmazione dell'Ente (Piano delle Opere Pubbliche e Bilancio).

PRESO ATTO che i soggetti privati attuatori del Piano Particolareggiato verseranno all'Amministrazione Comunale, al momento del ritiro dei permessi di costruire per la realizzazione delle opere di interesse privato, oneri concessori allo stato stimabili - al netto dello scomputo dei costi di esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria poste a loro carico - nei seguenti importi indicativi:

- quota residua oneri di urbanizzazione primaria: € 2.100.00 circa;
- oneri di urbanizzazione secondaria: € 5.890.000 circa;
- Costo di costruzione: € 5.066.800 circa;

RILEVATO come l'impegno economico previsto a carico del Comune per la realizzazione delle suddette opere di urbanizzazione, allo stato quantificabile indicativamente in circa € 4.500.000, risulti inferiore rispetto all'entrata complessiva derivante dai suddetti oneri concessori;

TENUTO CONTO che le eventuali spese che l'Amministrazione Comunale dovrà sostenere ai fini della progettazione delle opere di urbanizzazione assunte a proprio carico saranno ricomprese nei quadri economici delle opere stesse;

STABILITO:

- che le voci di entrata e di spesa ai fini dell'esecuzione e della contabilizzazione delle opere di urbanizzazione saranno previste, con successivi atti, nel Programma Triennale delle Opere Pubbliche, nel Documento Unico di Programmazione e nel Bilancio di Previsione, con specifiche variazioni antecedenti all'approvazione del Piano Particolareggiato;
- che le eventuali spese a carico dell'Amministrazione Comunale, al momento non stimabili, per i frazionamenti catastali occorrenti per l'acquisizione al proprio patrimonio delle aree cedute a titolo gratuito dai soggetti privati attuatori del Piano Particolareggiato, saranno finanziate con le entrate del Bilancio corrente dell'Ente;

VERIFICATA la conformità del Piano Particolareggiato alle previsioni del vigente Regolamento Urbanistico;

RITENUTO di dover adottare il Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica relativo all'Area di Trasformazione TR 04c;

RITENUTO dover procedere, una volta approvato il Piano Particolareggiato, all'alienazione, nei termini previsti dalla legge, delle aree di proprietà comunale, non costituenti beni demaniali, situate entro il perimetro del Piano Particolareggiato;

STABILITO che il Piano Particolareggiato debba avere validità di 10 anni, decorrenti dalla sua approvazione;

RITENUTO dover procedere con urgenza all'adozione del Piano medesimo in considerazione dell'imminente scadenza quinquennale delle previsioni del vigente Regolamento Urbanistico;

VISTA la Legge Regionale n. 65 del 10.11.2014 "Norme per il governo del territorio" e s.m. i.

VISTI i pareri favorevoli di regolarità tecnica e contabile del provvedimento ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del D.Lgs. 267/2000 "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali" ed inseriti nel presente provvedimento a costituirne parte integrale e sostanziale;

con votazione espressa con voto elettronico e che dà il seguente risultato:

Presenti in aula	= 22
Non partecipano al voto	= 0
Partecipano al voto	= 22
Astenuti	= 0

Votanti =22
Favorevoli =15
Contrari = 7

Esito: Approvato

Favorevoli = 16 [Fallani Sandro Porfido Antonella Babazzi Alessio Trevisan Barbara Marino Luca Pedulla' Simone Landi Laura Ciabattoni Patrizia Muce' Umberto Cialdai Fabiani Enrica Marchi Alexander D'andrea Laura Graziani Francesco Pacini Andrea Pecorini Ilaria]

Contrari = 7 [Franchi Erica De Lucia Chiara Bambi Giulia Tognetti Massimiliano, Fulici Fabiana Bencini Valerio Batistini Leonardo]

DELIBERA

1. Di adottare il Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica relativo all'Area di Trasformazione TR 04c "Nuovo centro della città / zone n° 3 (parte) - 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9 del Programma Direttore", costituito dai seguenti documenti informatici, in formato digitale .pdf, debitamente sottoscritti con firma digitale, parte integrante e sostanziale del presente atto, depositati in atti nel fascicolo d'ufficio:

QUADRO CONOSCITIVO GENERALE:

1. Perimetrazione dell'area oggetto del Piano Particolareggiato
2. Inquadramento urbanistico
3. Individuazione Catastale delle Proprietà
4. Rilievo dello stato dei luoghi

TAVOLE DI PROGETTO E DI VERIFICA GENERALE

- 5A. Planimetria Generale del Piano Particolareggiato: planivolumetrico su C.T.R.
- 5B. Planimetria Generale del Piano Particolareggiato: planivolumetrico su foto aerea
- 6 Planimetria Generale del Piano Particolareggiato - Confronto fra Planivolumetrici
7. Verifica della permeabilità
8. Verifica degli standard urbanistici ai sensi del D.M. 1444/68 e dell'art. 61 del P.S.
- 9A. Schema delle opere di urbanizzazione – Viabilità di progetto
- 9B. Schema delle opere di urbanizzazione – Fognature
- 9C. Schema delle opere di urbanizzazione – Acquedotto
- 9D. Schema delle opere di urbanizzazione – Gasdotto
- 9E. Schema delle opere di urbanizzazione – Illuminazione pubblica ed elettrodotti
- 10A. Individuazione degli stralci funzionali delle urbanizzazioni connesse alla

- realizzazione delle opere di interesse privato
- 10b Spese delle urbanizzazioni suddivise per U.M.I.
 11. Identificazione delle zone di intervento e delle relative U.M.I.
 12. Perimetrazione dei parcheggi privati
 13. Regime giuridico dei suoli
 14. Sezioni ambientali scala 1:1.000
 15. Sezioni ambientali scala 1:500

TAVOLE PROGETTUALI DI DETTAGLIO

16. Zona 3+4 - Planimetria e sezioni ambientali
17. Zona 3+4 - Verifica degli standard urbanistici (verde pubblico e parcheggi) connessi alla realizzazione di ogni singola U.M.I.
18. Zona 5 - Planimetria e sezioni ambientali
19. Zona 5 - Verifica degli standard urbanistici (verde pubblico e parcheggi) connessi alla realizzazione di ogni singola U.M.I.
20. Zona 6+7 - Planimetria e sezioni ambientali
21. Zona 6+7 - Verifica degli standard urbanistici (verde pubblico e parcheggi) connessi alla realizzazione di ogni singola U.M.I.
22. Zona 8 - Planimetria e sezioni ambientali
23. Zona 8 - Verifica degli standard urbanistici (verde pubblico e parcheggi) connessi alla realizzazione di ogni singola U.M.I.
24. Zona 9 - Planimetria, sezioni ambientali
25. Perequazione Urbanistica: ripartizione quote tra le proprietà

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

SCHEMA DI CONVENZIONE

RELAZIONI:

- Relazione tecnica
- Relazione geologica di fattibilità
- Relazione ambientale
- Valutazione di clima acustico e revisionale di impatto acustico

2. Di dare atto:

- che la rappresentazione schematica delle opere di urbanizzazione contenuta negli elaborati tecnici del Piano, costituisce riferimento orientativo per le relative ulteriori fasi di sviluppo progettuale;
- di dare atto che il regime giuridico dei suoli - schematicamente rappresentato nel Piano Particolareggiato - tiene conto dello schema progettuale indicativo delle opere di urbanizzazione, e che pertanto dovrà essere oggetto di puntuale verifica e di eventuale adeguamento a seguito dell'intervenuta approvazione del progetto di dettaglio delle stesse, al fine di assicurare piena coerenza tra l'esatta configurazione delle opere e gli impegni dei Soggetti Attuatori alla cessione delle aree sulle quali esse insistono e alla costituzione di diritti reali di godimento.

3. Di dare atto che, per le motivazioni espresse in narrativa:

- il Piano Particolareggiato articola gli interventi previsti in Unità di Intervento (U.I.) che a loro volta risultano suddivise in Unità Minime d'Intervento (U.M.I.);
- di conseguenza, le opere di urbanizzazione, interne ed esterne al perimetro del Piano Particolareggiato, allo stesso funzionalmente connesse, sono anch'esse articolate in specifici stralci, opportunamente commisurati e correlati all'attuazione delle singole U.M.I., nonché fra di loro adeguatamente interconnessi;
- i suddetti stralci dovranno essere realizzati contestualmente alle opere di interesse privato previste nelle U.M.I. cui risultano funzionalmente correlati;
- l'Amministrazione Comunale realizza direttamente l'insieme delle opere costituenti infrastrutturazione della vasta porzione di territorio oggetto di trasformazione.

4. Stabilito che in sede di approvazione del Piano Particolareggiato dovranno essere recepite le indicazioni formulate dal competente Ufficio del Genio Civile nella citata nota, apportando i necessari adeguamenti alle soluzioni progettuali contenute nel Piano medesimo

5. Di stralciare dall'attuazione del Piano il vasto parco pubblico in continuità con l'esistente parco dell'Acciaio, posto che l'Amministrazione Comunale ne curerà direttamente l'esecuzione, una volta che l'opera risulti definita a livello progettuale ed inserita negli atti di programmazione dell'Ente (Piano delle Opere Pubbliche e Bilancio).

6. Di disporre che il Piano Particolareggiato potrà essere approvato in via definitiva una volta che:

- risultino completate le opere di regimazione idraulica finalizzate all'abbattimento della pericolosità idraulica nella porzione di territorio di cui trattasi e che ne risulti verificata la piena funzionalità;
- sia stata aggiornata, da parte dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno, la classe di pericolosità idraulica prevista nel vigente *Piano di Gestione del Rischio Alluvioni*, alla luce degli esiti dello studio idraulico di recente acquisito da parte dell'Amministrazione Comunale, commissionato nell'ambito degli studi propedeutici alla definizione dei contenuti della Variante generale al Piano Strutturale, prossima all'adozione;

7. Di prendere atto dei contenuti dello schema di convenzione 'quadro', adottato con il presente atto, descritti in narrativa, cui si rimanda.

8. Di specificare che detto schema di Convenzione costituisce quadro di riferimento generale per l'attuazione complessiva del Piano Particolareggiato e che, pertanto, l'attuazione delle opere previste nelle singole U.M.I. è subordinata all'intervenuta stipula, da parte dei soggetti aventi titolo, di specifiche convenzioni 'applicative' dei criteri contenuti nella convenzione 'quadro', che disciplinino, in modo dettagliato, l'esecuzione dei correlati stralci di opere di urbanizzazione e le relative pattuizioni.
9. Di disporre che l'Amministrazione Comunale proceda all'acquisizione delle aree oggetto di cessione gratuita da parte dei Soggetti Attuatori, una volta che le stesse risultino libere da qualsiasi tipo di gravame nonché diritti e/o pretese da parte di terzi.
10. Di dichiarare la disponibilità da parte dell'Amministrazione Comunale ad individuare, ove necessario, le forme e le modalità più opportune per consentire la vendita unitaria e contestuale della capacità edificatoria riferita ad interi complessi immobiliari, nonché delle correlate porzioni di terreno, dei quali il Comune detiene quote di proprietà insieme ad altri Soggetti Attuatori;
11. Di precisare che la realizzazione di opere di urbanizzazione su porzioni di aree, esterne al perimetro dell'Area di Trasformazione, di proprietà della Società Autostrade e della Città Metropolitana di Firenze, non comporterà costi di acquisizione né a carico del Comune né a carico dei soggetti privati attuatori.
12. Di stabilire che le convenzioni 'applicative' riferite alle U.M.I. interessate dalla previsione di edilizia residenziale con finalità sociali contengano dettagliate pattuizioni al riguardo, tenuto conto della disciplina contenuta nell'art. 23 delle 'Norme per l'Attuazione' del Regolamento Urbanistico nonché nel vigente Regolamento comunale per "Edilizia residenziale con finalità sociali".
13. Di prendere atto che i soggetti privati attuatori del Piano Particolareggiato verseranno all'Amministrazione Comunale, al momento del ritiro dei permessi di costruire per la realizzazione delle opere di interesse privato, oneri concessori allo stato stimabili - al netto dello scomputo dei costi di esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria poste a loro carico - nei seguenti importi indicativi:
 - quota residua oneri di urbanizzazione primaria: € 2.100.00 circa;
 - oneri di urbanizzazione secondaria: € 5.890.000 circa;
 - Costo di costruzione: € 5.066.800 circa.
14. Di prendere atto altresì che l'impegno economico previsto a carico del Comune per la realizzazione delle suddette opere di urbanizzazione, allo

stato quantificabile indicativamente in circa € 4.500.000, risulta inferiore rispetto all'entrata complessiva derivante dai suddetti oneri concessori.

15. Di disporre che le voci di entrata e di spesa ai fini dell'esecuzione e della contabilizzazione delle opere di urbanizzazione siano previste, con successivi atti, nel Programma Triennale delle Opere Pubbliche, nel Documento Unico di Programmazione e nel Bilancio di Previsione, con specifiche variazioni antecedenti all'approvazione del Piano Particolareggiato;
16. Di disporre inoltre che le eventuali spese a carico dell'Amministrazione Comunale, al momento non stimabili, per i frazionamenti catastali occorrenti per l'acquisizione al proprio patrimonio delle aree cedute a titolo gratuito dai soggetti privati attuatori del Piano Particolareggiato, siano finanziate con le entrate del Bilancio corrente dell'Ente.
17. Di stabilire che il Piano Particolareggiato abbia validità di 10 anni, decorrenti dalla sua approvazione.
18. Di disporre che il Servizio Pianificazione Territoriale e Urbanistica/Edilizia Pubblica provveda ad attivare l'iter procedurale di legge successivo all'adozione del presente Piano Particolareggiato, dando adeguata pubblicità al presente provvedimento.

Quindi,

IL CONSIGLIO COMUNALE

Ravvisata l'urgenza del presente provvedimento in ragione della ravvicinata scadenza delle previsioni del Regolamento Urbanistico,

Prima della votazione sono usciti dall'aula i Consiglieri Batistini, Fulici, Tognetti e Bencini,

Con votazione espressa con voto elettronico e che dà il seguente risultato:

Presenti in aula	= 18
Non partecipano al voto	= 0
Partecipano al voto	= 18
Astenuti	= 0
Votanti	=18
Favorevoli	=15
Contrari	= 3
Esito: Approvato	

Favorevoli = 16 [Fallani Sandro Porfido Antonella Babazzi Alessio Trevisan
Barbara Marino Luca Pedulla' Simone Landi Laura Ciabattoni Patrizia Muce'
Umberto Cialdai Fabiani Enrica Marchi Alexander D'andrea Laura Graziani
Francesco Pacini Andrea Pecorini Ilaria]

Contrari = 7 [Franchi Erica De Lucia Chiara Bambi Giulia]

DELIBERA

19. Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi e per gli effetti dell'art. 134, 4° comma, del D.Lgs. 18.08.2000 n° 267.

Del che si è redatto il presente verbale

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to Marco Pandolfini

IL PRESIDENTE
F.to Simone Pedullà

CERTIFICATO DI ESECUTIVITÀ

La su estesa deliberazione è divenuta esecutiva il _____ a seguito della decorrenza del termine di dieci giorni dalla data di pubblicazione All'albo Pretorio senza reclami, ai sensi dell'art. 134, III comma D. Lgs 267/2000

IL SEGRETARIO GENERALE

Scandicci, lì