



## COMUNE DI FUCECCHIO

*Città Metropolitana di Firenze*

### IL CONSIGLIO COMUNALE

*Deliberazione N. 17 del 27 marzo 2019*

**OGGETTO: PROGETTO DI PIANO ATTUATIVO – SCHEDA PROGETTO PA12 E CONTESTUALE VARIANTE AL R.U. - PIANO DI RECUPERO DELL'EX CENTRALE TELECOM POSTO IN VIA DELLA CONCIA (PRATICA N. 511/18) - ADOZIONE.**

**Settore:** Settore 3 - Assetto Del Territorio E Lavori Pubblici

**Servizio:** Servizio Urbanistica

**Tipo Atto:** Delibera di Consiglio Immediatamente eseguibile

L'anno 2019 il giorno 27 marzo 2019 del mese di Marzo alle ore 20:0028 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		A
Del Rosso Aurora	P	
Gargani Fabio	P	
Genuino Gabriele		A.G.
Giuggiolini Lisa		A
Innocenti Alessio	P	
Mainolfi Giuseppe	P	
Mazzei Sabrina	P	
Padovani Marco	P	
Proietti Romina	P	
Pagliaro Irene		A
Talini Giulia		A.G.
Testai Simone	P	
Toni Lorenzo	P	
Spinelli Alessio	P	

Consiglieri assegnati n. 17

Presenti n. 12

Assenti n. 5

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

Scrutatori: Innocenti Alessio, Mainolfi Giuseppe, Padovani Marco.

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

Il Consiglio Comunale riprende la seduta, dopo la sospensione avvenuta alle ore del 24:00 del 27.03.2019, alle ore 20:45 del 28.03.2019.

COMPONENTI	APPELLO		PRESENTI SUCCESSIVAMENTE O USCITI ANTICIPATAMENTE
	PRESENTI	ASSENTI	
Banti Ido	x		
Bonfantoni Franscesco (Presidente)	x		
Cripezzi Emanuele		x	
Del Rosso Aurora	x		
Gargani Fabio	x		
Genuino Gabriele		x	Giustificato
Giuggiolini Lisa		x	
Innocenti Alessio	x		
Mainolfi Giuseppe	x		
Mazzei Sabrina	x		
Padovani Marco	x		
Proietti Romina		x	Entra alle ore 22:09
Pagliaro Irene		x	Entra alle ore 21.31
Spinelli Alessio	x		
Talini Giulia		x	Giustificata per motivi di salute
Testai Simone	x		
Toni Lorenzo	x		

**Assessori presenti:** Sabatini, Gorgerino, e Tarabugi.

Entra l'assessore **Cei** alle ore 21:41.

**Scrutatori :** Innocenti, Padovani, Mainolfi.

## 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 7.02.2018, questa A.C. ha approvato gli elaborati costituenti la variante al R.U., a suo tempo adottati con Delibera del Consiglio Comunale n.52 del 7.11.2017, 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:

- nell'ambito della redazione della suddetta variante al R.U., è stata parzialmente accolta la richiesta di variante presentata in data 3.02.2017 dalla Ditta BA.PI sas, nel senso e limiti esposti nella RELAZIONE ISTRUTTORIA - I° VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO DEL COMUNE DI FUCECCHIO di cui alla variante;
- il suddetto parziale accoglimento prevede, tra l'altro, la modifica dei dati della Scheda Progetto PA12 dove, coerentemente con quanto disposto con Delibera del

Consiglio Comunale n.4 del 07/02/2018, si prevede che *“il soggetto attuatore dovrà versare la somma corrispondente al valore delle opere corrispondenti alla mancata realizzazione dei parcheggi pubblici previsti (mq. 485), (Rif.I° VAR. RUC - Mod. n.58 e oss. n. 1)”*;

DATO ATTO che:

- la Ditta BA.PI sas ha presentato in data 31.10.2018 prot. n. 32091 richiesta di approvazione del Piano di Recupero scheda progetto - PA12, posto in Via Della Concia con contestuale richiesta di variante al Regolamento Urbanistico vigente sinteticamente riassunte nella utilizzazione parziale del piano terra a fini abitativi, mantenimento delle altezze e coperture del fabbricato esistente, adeguamento del perimetro alla proprietà;
- in data 12.02.2019 la Commissione Edilizia ha espresso parere favorevole;
- 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 PA12) interna al perimetro degli insediamenti;
- gli immobili in oggetto non presentano particolari caratteristiche di interesse storico o architettonico, non rientrando tra quelli classificati dal Regolamento Urbanistico

CONSIDERATO che:

- il Piano di Recupero con contestuale variante al RU è corredato della relazione geologica, della certificazione di adeguatezza delle indagini geologico-tecniche a firma del Geol. Alberto Frullini e dell'attestazione di compatibilità dell'atto di pianificazione agli esiti di dette indagini a firma dell'Arch. Alberto Pacciardi;
- 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 precedente 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 27/02/2019 presso l'Ufficio Tecnico del Genio Civile e per le quali è stato comunicato il numero di deposito (n. assegnato 3544);
- il Piano di Recupero è definito piano attuativo per cui si rende applicabile l'art. 107 della L.R. 65/2014 che dispone che le varianti al Regolamento Urbanistico correlate a previsioni soggette a pianificazione attuativa, possono essere adottate ed approvate contestualmente al relativo Piano Attuativo;
- ai sensi dell'art. 5 comma 3 ter della L.R. 10/2010 è stata avviata la procedura di verifica di assoggettabilità del Piano a VAS in data 25/02/2019 e che a tal riguardo la Città Metropolitana di Firenze, quale autorità competente, ha deciso di escludere il Piano dalla VAS con il provvedimento del 5 marzo 2019 prot. 12142;

ESAMINATO il Piano di Recupero con contestuale variante al RU costituito dai seguenti documenti:

- *relazione tecnica – N.T.A.- convenzione;*
- *Allegato A;*
- *elaborati grafici (Tavv da 1 a 5);*
- *elaborato grafico (Tav. A);*
- *relazione geologica;*

PRESO ATTO

- del parere favorevole espresso in data 11.02.2019 da Acque spa servizi idrici in merito alla fattibilità degli allacciamenti alle reti idrica e fognaria;
- della delibera della Giunta Comunale n. 42 del 6.03.2019 di indirizzi e procedure di prima applicazione per la norma sulla monetizzazione delle dotazioni urbanistiche riferite al Piano in oggetto;

RITENUTO necessario condizionare l'attuazione del Piano di Recupero in oggetto alla stipula della convenzione che disciplini i complessi rapporti patrimoniali e finanziari fra Comune e soggetto attuatore;

VISTA la bozza di convenzione allegata al Piano di Recupero che dovrà essere aggiornata in merito alla monetizzazione secondo i disposti della delibera di giunta su citata con l'aggiunta del seguente articolato:

- a) *il soggetto attuatore dovrà versare la somma di Euro 27,339,00 (ventisette milatrecentotrentanove/00), corrispondente al valore delle opere corrispondenti alla mancata realizzazione dei Parcheggi pubblici previsti (mq 485) (Rif. I° VAR. RUC - Mod. n.58 e Oss. n. 1). Detto importo sarà corrisposto 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 sul fabbricato. Il mancato versamento di tale importo comporta la non ricevibilità dell'istanza stessa. In assenza del versamento di tale importo, l'istanza di intervento edilizio stesso non potrà essere esaminata; seguirà la procedura di diniego per mancato rispetto della convenzione;*
- b) *la monetizzazione dell'area a standard non comporta la riduzione del contributo di costruzione e urbanizzazione secondaria dovuto per l'intervento;*
- c) *l'area monetizzata non concorre ad aumentare la capacità edificatoria del lotto;*
- d) *non è ammessa la restituzione della monetizzazione in caso di mancata realizzazione degli interventi di trasformazione;*

RITENUTO altresì condividere la su richiamata delibera di Giunta Comunale n 42/2019 che stabilisce che in fase esecutiva siano adottati accorgimenti progettuali che migliorino quanto più possibile la fruibilità dell'alloggio del piano terra, da parte di persone diversamente abili anche oltre i minimi qualitativi previsti dalla Legge di riferimento;

VISTI:

- la relazione del Responsabile del Procedimento, Dirigente del Settore 3 Assetto del Territorio e OO.PP. , redatta ai sensi dell'art. 32 comma 1 della L.R. 65/2014, allegata alla presente deliberazione quale sua parte integrante e sostanziale;
- la dichiarazione della proprietà dalla quale risulta che nel lotto in oggetto, sia all'interno del corpo di fabbrica che nella pertinenza esterna, non è mai stata svolta alcuna attività potenzialmente inquinante;
- la L.R. 10.11.2014 n. 65 e successive modifiche ed integrazioni;
- il Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) con valenza di Piano Paesaggistico adottato con deliberazione n. 58/CR del 2.07.2014 ed approvato con deliberazione n. 37/CR del 27.03.2015;
- il Piano Territoriale di Coordinamento provinciale (PTCP) approvato con deliberazione n. 1/CP/2013;
- il vigente Piano Strutturale e Regolamento Urbanistico Comunale;

DATO ATTO altresì che il Piano di Recupero in oggetto:

- non è conforme alle previsioni dei piani operativi (Regolamento Urbanistico Vigente) pertanto si rende necessaria la contestuale variante al Regolamento Urbanistico ai sensi dell'Articolo 30 della L.R. 65/2014, secondo le procedure dell'articolo 32 della stessa Legge;
- la variante in oggetto si configura come variante semplificata definita dall'art. 30 c. 2 della LR 65/14 in quanto ha per oggetto previsioni interne al territorio urbanizzato e non comporta variante al Piano Strutturale;
- 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 il parere Favorevole espresso in data 7.03.2019 da parte della Commissione Consiliare Permanente denominata "Lavori Pubblici e Urbanistica" con la prescrizione di presentare una integrazione cartografica per l'ingresso al garage;

VISTA la documentazione integrativa fornita dalla proprietà in data 14.03.2019 prot. 8480 a sostituzione della precedente tavola n. 3;

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

DATO ATTO che i Consiglieri presenti al momento della votazione sono quelli risultanti dalla tabella di seguito riportata:

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

Consiglieri assegnati n. 17

Presenti n. 12

Assenti n. 5

DATO ATTO della votazione resa nei modi e forme di legge, che ha l'esito sotto riportato:

		Votanti	
Presenti	Astenuti	Favorevoli	Contrari
12	2 (Mainolfi, Testai)	9	1 (Banti)

## DELIBERA

1. di adottare, concordemente alla delibera della G.C. 42/2019, ai sensi degli Artt. 30 e 107 della Legge Regionale 65/2014 secondo le procedure dell'articolo 32 della stessa Legge, il Piano di Recupero e la contestuale variante al Regolamento Urbanistico, posto in Fucecchio via della Concia, presentato dalla ditta BA.PI sas in data 31/10/2018 prot. n. 32091 e successivamente integrato in data 31/01/2019, 19/02/2019 e 14/03/2019, il tutto secondo quanto indicato negli elaborati allegati alla presente e come di seguito dettagliato:
  - *relazione tecnica – N.T.A – convenzione;*
  - *Allegato A;*
  - *elaborati grafici (Tavv da 1 a 5);*
  - *elaborato grafico (Tav. A);*
  - *relazione geologica;*
2. di dare atto che il presente Piano di Recupero viene adottato in conformità a quanto disposto dalla Legge Regionale 10.11.2014 n. 65 artt. 109 e 119;
3. di dare atto che, in conformità alla procedura prevista dai comma art. 32 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;
4. di specificare che, decorso il termine utile per la presentazione delle osservazioni, l'Amministrazione Comunale procederà alla definitiva approvazione del Piano di Recupero con contestuale variante al RU, motivando le determinazioni assunte in merito alle eventuali osservazioni presentate;
5. di dare atto che il Piano di Recupero con contestuale variante al RU sarà trasmessa alla Regione Toscana e alla Città Metropolitana;
6. di dare mandato all'ufficio, a procedimento concluso, di aggiornare la cartografia del Regolamento Urbanistico interessata dalla presente variante;
7. di condizionare l'attuazione del Piano di Recupero in oggetto alla stipula della convenzione che disciplini i complessi rapporti patrimoniali e finanziari fra Comune e soggetto attuatore, nel testo che sarà aggiornato in merito alla monetizzazione, con facoltà di introdurre nel testo eventuali modifiche non essenziali, la cui opportunità dovesse emergere in sede di stipula della convenzione stessa ;
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. 32 comma 1 della L.R. 65/2014;
13. di attestare che il presente atto è stato redatto in osservanza di quanto previsto dal Regolamento U.E. n. 679/2016 e dalla Deliberazione del Garante n. 243/2014 avente ad oggetto "*Linee guida in materia di trattamento dei dati personali..*";
14. di dare atto che la presente proposta di deliberazione non comporta oneri a carico del Comune;
15. di provvedere alla pubblicazione del presente atto nel sito web istituzionale (sotto-sezione "Pianificazione e Governo del Territorio" di "Amministrazione Trasparente"), stante che lo stesso rientra negli obblighi di pubblicazione previsti dall'art. 39 del D.Lgs. n. 33/2013.

### **INDI IL CONSIGLIO COMUNALE**

In ragione della necessità di dare avvio al processo di adozione ed approvazione del Piano di Recupero con contestuale variante al RU in oggetto, con successiva votazione, resa nei modi e forme di legge che ha l'esito sotto riportato:

		<b>Votanti</b>	
<b>Presenti</b>	<b>Astenuti</b>	<b>Favorevoli</b>	<b>Contrari</b>
12	2 (Mainolfi, Testai)	9	1 (Banti)

### **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.*