



piazza Vittorio Veneto, 1
50019 | tel. 055 055

www.comune.sesto-fiorentino.fi.it

DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE N. 214 DEL 26/07/2022

OGGETTO: PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO AMBITO “AUNC VIII B – VIA DEL CANTONE (NORD)”. APPROVAZIONE AI SENSI DELL’ART. 121, COMMA 5, DELLA L.R. N. 65/2014 E S.M.I.

L’anno duemilaventidue, il giorno ventisei del mese di Luglio, presso questa sede comunale, a seguito di apposita convocazione del Sindaco, alle ore 10:00 si è riunita la Giunta comunale in sessione Ordinaria per trattare gli argomenti all’ordine del giorno.

All’appello uninominale risultano:

	Pres.	Ass.
FALCHI LORENZO		X
PECCHIOLI CLAUDIA	X	
CORSI BEATRICE		X
LABANCA MASSIMO	X	
MADAU JACOPO	X	
MARTINI SARA		X
SANQUERIN CAMILLA	X	
SFORZI DAMIANO	X	

Con la partecipazione del SEGRETARIO COMUNALE, Paola Anzilotta.

Assume la Presidenza Claudia Pecchioli nella sua qualità di VICESINDACO e riconosciuta legale l’adunanza dichiara aperta la seduta.

Il Presidente chiede alla Giunta di deliberare sull’oggetto sopra indicato.



piazza Vittorio Veneto, 1
50019 | tel. 055 055

www.comune.sesto-fiorentino.fi.it

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO che:

- il Comune di Sesto Fiorentino è dotato di Piano Strutturale intercomunale (PS-i Comuni di Sesto Fiorentino e di Calenzano), approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 35 del 11.04.2019, pubblicata sul B.U.R.T. n. 25 del 19.06.2019;
- il Comune di Sesto Fiorentino è dotato di Regolamento Urbanistico, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 6 del 28.01.2014, pubblicata sul B.U.R.T. n. 12 del 26.03.2014, e sue successive varianti;
- il Comune di Sesto Fiorentino è dotato di Regolamento Edilizio Unificato approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 94 del 05.11.2019 e s.m.i;
- il Regolamento Urbanistico si attua anche mediante Progetti Unitari Convenzionati di cui all'art. 70 delle Norme Generali, disciplinati da schede norma che definiscono gli obiettivi, i parametri dimensionali e le destinazioni ammesse, nonché le dotazioni minime da soddisfare;

DATO ATTO che:

- con istanza di cui al protocollo n. 23708 del 15.04.2021, integrata con protocolli nn. 79345 e 79538 del 30.11.2021, n. 81523 del 09.12.2021, n. 84454 del 20.12.2021, n. 2319 del 13.01.2022, n. 26831 del 19.04.2022 e n. 29537 del 02.05.2022, il Soggetto Attuatore, proprietario dei terreni ed immobili costituenti l'intera consistenza della proprietà compresa nel perimetro del Progetto Unitario Convenzionato "AUNC VIIIb – VIA DEL CANTONE (Nord)", ha richiesto l'approvazione del medesimo, ai sensi dell'art. 121 della L.R. n. 65/2014 e s.m.i.;
- l'istanza è stata registrata alla busta n. 6001/21 e il Servizio Pianificazione del territorio, preso atto della richiesta, ha avviato l'iter di valutazione della proposta progettuale come da comunicazione prot. n. 25813/2021 del 22.04.2021;
- l'art. 70 "Progetti Unitari Convenzionati" del vigente Regolamento Edilizio Unitario, richiamando le disposizioni dell'art. 121 della L.R. n. 65/2014 e s.m.i., stabiliscono i contenuti e le modalità di approvazione dei Progetti Unitari Convenzionati;
- il Progetto Unitario Convenzionato è disciplinato dalla Scheda norma "AUNC VIIIb – VIA DEL CANTONE (Nord)" dell'Appendice 1 al Regolamento urbanistico, secondo le disposizioni di cui all'art. 62 delle sue Norme Generali e comprende la realizzazione di opere di urbanizzazione di competenza dell'ambito di trasformazione in oggetto, aventi qualificazione di opere pubbliche e/o d'interesse pubblico, concordemente stimate come di pubblica utilità e funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio;

VISTO il Progetto Unitario Convenzionato Scheda norma "AUNC VIIIb – VIA DEL CANTONE (Nord)", composto dai seguenti elaborati, allegati alla presente Deliberazione, quale parte integrante e sostanziale, sotto la lettera "A":

1. QUADRO CONOSCITIVO:



- *QR_01_rA – Estratto R.U. Appendice Documentazione - Catasto;*
- *QR_04_rA – Rilievo;*
- *QR_06_rA – Documentazione fotografica;*
- *QR_07_rA – Vincoli;*
- *QR_08_rD - Impianti a rete esistenti.*

2. PROPOSTA PROGETTUALE:

- *P_01_rH – Norme tecniche di attuazione;*
- *P_02_rH – Relazione illustrativa;*
- *P_03-04_rF – Planimetria di progetto - Profili;*
- *P_06_rE – Parametri urbanistici;*
- *P_07_rF – Foto-simulazione;*
- *P_08_rA – Relazione geologica;*
- *P_08.1_rA – Integrazione alla relazione geologica;*
- *P_09_rB – Relazione di fattibilità idraulica;*
- *P_09.1_rA – Relazione dimensionamento vasca;*
- *P_15_rA – Computo degli scavi;*
- *P_16_rF – Progetto esemplificativo – piante;*
- *P_17_rF – Progetto esemplificativo – sezioni;*
- *P_18_rF – Progetto esemplificativo – prospetti;*
- *P_19_rF – Progetto esemplificativo – permeabilità dei suoli;*
- *P_25_rA – Valutazione aspetti ambientali.*

3. PROGETTO PRELIMINARE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

- *OU_01_rE – OO.UU. - Relazione di fattibilità;*
- *OU_02_rE – OO.UU. – Planimetria aree da cedere;*
- *OU_03_rH – OO.UU. – Pianta - Sezioni (attuale-progetto-sovrapposto);*
- *OU_03.1_rH – OO.UU. – Sezioni – Prospetto (attuale-progetto-sovrapposto);*
- *OU_06_rF – OO.UU. – Impianti a rete (progetto);*
- *OU_08_rH – OO.UU. – Dimostrazione*
- *OU_14_rH – OO.UU. – Computo metrico estimativo;*
- *OU_15_rH – OO.UU. – Analisi dei prezzi;*
- *OU_16_rH – OO.UU. – Elenco prezzi;*
- *OU_17_rH – OO.UU. – Quadro economico;*
- *OU_18_rH – OO.UU. – Computo degli scavi e riporti;*
- *OU_19_rH – OO.UU. – Particolari.*

DATO ATTO che, ai sensi dell'art. 4, comma 10, della L.R. n. 65/2014 e s.m.i., la proposta di Progetto Unitario Convenzionato verifica le condizioni di fattibilità, assicurando comunque:

- la sicurezza idrogeologica;
- l'approvvigionamento idrico e la depurazione delle acque;
- la disponibilità di energia;
- l'adeguata capacità delle infrastrutture di mobilità carrabile, pedonale e ciclabile e l'accessibilità al trasporto collettivo;



- un'adeguata qualità degli insediamenti, con riferimento ai requisiti di cui all'art. 62 della legge regionale sopra citata;
- la gestione delle diverse tipologie dei rifiuti;

DATO ATTO, inoltre, che:

- la proposta di Progetto Unitario Convenzionato è stata sottoposta ad iter istruttorio al fine di valutarne la conformità urbanistico edilizia, tecnica - amministrativa, nonché la coerenza con la strumentazione urbanistica vigente;
- per la proposta di Progetto Unitario Convenzionato sono stati acquisiti pareri, nulla osta od altri atti di assenso comunque denominati da parte degli enti gestori mediante conferenza dei servizi istruttoria, ai sensi dell'art. 14-bis della legge n. 241/1990, indetta in forma semplificata e in modalità asincrona, in data 21.12.2021 con prot. n. 84673/2021;
- la Conferenza dei Servizi si è conclusa prendendo atto dei pareri e dei contributi pervenuti ed espressi nei termini stabiliti di cui al verbale conclusivo del 16.02.2022;
- sono stati acquisiti inoltre i pareri dei servizi interni del Comune ed il parere del consulente geologo acquisito con nota prot. n. 10773 del 16/02/2022.
- la documentazione progettuale finale acquisita, comprensiva degli adeguamenti richiesti durante l'iter istruttorio, è stata valutata a livello urbanistico e, pertanto, sono state fatte salve le ulteriori valutazioni dei profili di compatibilità edilizia delle successive fasi di progettazione di dettaglio per l'attuazione dell'intervento;
- il Progetto unitario è stato esaminato dalla Commissione Edilizia nella Seduta del 03.05.2022, la quale ha espresso parere favorevole;
- le prescrizioni riferibili al Progetto Unitario in oggetto, unitamente a quelle derivanti dall'iter istruttorio, sono contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione allegate allo stesso, al fine di costituirne il quadro di riferimento per la fase attuativa degli interventi edilizi previsti;

PRESO ATTO che, per i progetti unitari convenzionati, l'art. 36 della L.R. 65/2014 e il Regolamento comunale per la disciplina dell'informazione e della partecipazione alla formazione degli atti di governo del territorio, approvato con D.C.C. n. 34/2018, non prevedono specifiche forme di informazione e partecipazione, rinviando comunque ai comuni l'individuazione delle forme più appropriate;

RILEVATO che:

- l'istruttoria tecnico-giuridica ed amministrativa, condotta dal Responsabile del procedimento, relativa alla documentazione a corredo del Progetto Unitario Convenzionato, si è conclusa ed è stata stabilita la sussistenza delle condizioni per la fattibilità delle opere previste nel Progetto Unitario;



- la proposta di Progetto Unitario Convenzionato opera all'interno delle condizioni riportate nella scheda "AUNC VIIIb – Via del Cantone (Nord)", secondo le disposizioni vincolanti del Regolamento Urbanistico;
- il Progetto Unitario Convenzionato non è soggetto alle procedure V.A.S. (Valutazione Ambientale Strategica) ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 16 della L. 1150/1942, nonché del comma 2 dell'art. 5-bis della L.R. n. 10/2010, in quanto lo stesso non introduce ulteriori effetti sull'ambiente che non siano stati precedentemente considerati in ambito di valutazione del Regolamento Urbanistico;
- l'area interessata dal Progetto Unitario Convenzionato non ricade nell'ambito di applicazione del D. Lgs. n. 42 del 22.01.2004, "Codice dei beni culturali e del paesaggio";

CONSIDERATO che:

- il Progetto unitario prevede la trasformazione urbanistica di un'area urbana non edificata posta in una zona a margine dell'area produttiva dell'Osmannoro, mediante la realizzazione di un edificio a destinazione produttiva di una SUL massima di 1.200 mq;
- la proposta di Progetto Unitario Convenzionato, conformemente a quanto prescritto dalla scheda "AUNC VIIIb – Via del Cantone (Nord)", prevede anche la contestuale realizzazione e cessione di opere di urbanizzazione primaria, rappresentate nella realizzazione di un parcheggio pubblico e delle opere di adeguamento e di raccordo delle opere di urbanizzazione esistenti;
- le opere di urbanizzazione sopra dette, con le dovute specificazioni da definirsi in fase attuativa, sono interventi da realizzarsi in diretta attuazione del Regolamento Urbanistico e funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio e, pertanto, qualificabili quali opere pubbliche e/o d'interesse pubblico;
- l'importo complessivo delle opere di urbanizzazione primaria, determinato in via preliminare dal progetto definitivo allegato al Progetto unitario, risulta inferiore alla soglia comunitaria e può pertanto trovare applicazione il comma 2-bis dell'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001 "Testo Unico Edilizia", il quale stabilisce che, per interventi di attuazione dei piani urbanistici generali o particolareggiati, l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria è a carico del titolare del permesso di costruire;
- il Soggetto Attuatore del Progetto Unitario si obbligherà, mediante la sottoscrizione di una convenzione urbanistica, a realizzare direttamente a proprio totale carico le opere di urbanizzazione primaria previste e per queste potrà richiedere, in sede di presentazione degli atti abilitativi relativi ai fabbricati, lo scomputo dei costi sostenuti dagli oneri di urbanizzazione dovuti, di cui all'art. 183 della L.R. n. 65/2014 e s.m.i.;
- in attuazione degli ulteriori obblighi contenuti nella "AUNC VIIIb – Via del Cantone (Nord)", inerenti la concorrenza alle spese per la realizzazione delle opere di messa in sicurezza idraulica dell'area indicate negli studi idrogeologici-idraulici allegati al secondo Regolamento Urbanistico, in proporzione all'entità delle trasformazioni, così come prescritto per le finalità indicate nel paragrafo 3.2.2 - lettera h del Regolamento Regionale 53/R/2011, il soggetto attuatore si obbligherà a corrispondere al Comune, mediante la sottoscrizione della convenzione



urbanistica, un contributo per concorrere alle spese per la realizzazione delle opere di messa in sicurezza idraulica dell'area;

- gli adempimenti relativi a ciascuna delle obbligazioni assunte dal Soggetto Attuatore del Progetto Unitario saranno finanziariamente garantiti mediante polizza fideiussoria prodotta dallo stesso, secondo quanto previsto dalla convenzione urbanistica;

VISTO lo schema di convenzione urbanistica sopra citata, allegato alla presente Deliberazione, quale parte integrante e sostanziale, sotto la lettera "B";

PRECISATO che la presente Deliberazione non costituisce titolo abilitante all'esecuzione di alcuna trasformazione urbanistico-edilizia;

PRESO ATTO che il Responsabile del procedimento, ai sensi degli artt. 5 e ss. della Legge 7.8.1990, n. 241 e s.m.i., è l'arch. Chiara Lotti, del Servizio Pianificazione Territoriale - Settore Sviluppo del Territorio;

VISTO il contenuto della relazione del Responsabile del procedimento, che si allega alla presente Deliberazione sotto la lettera "C", per formarne parte integrante e sostanziale;

PRECISATO che gli strumenti di programmazione dell'Ente, con particolare riferimento al Bilancio di Previsione e al Piano Triennale delle Opere Pubbliche, saranno adeguati nell'esercizio in cui è previsto il rilascio del permesso di costruire, con rilevazione contestuale delle poste di entrata e di spesa tra loro correlate;

VISTI:

- il D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000 e s.m.i. "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali";
- la L. n. 241 del 07.08.1990 e s.m.i. "Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi";
- il D.P.R. 06.06.2001, n. 380 e s.m.i. "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia";
- il D.Lgs n. 82 del 07.03.2005 e s.m.i. "Codice dell'amministrazione digitale";
- la L.R. n. 65 del 10.11.2014 e s.m.i. "Norme per il governo del territorio" e i regolamenti di attuazione;
- la L.R. n. 68 del 27.12.2011 e s.m.i. "Norme sul sistema delle autonomie locali";
- il D.Lgs. n. 42 del 22.01.2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio";
- il D.Lgs. n. 152 del 03.04.2006 e s.m.i. "Norme in materia ambientale";



- la L.R. n. 10 del 12.02.2010 e s.m.i. “Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA), di autorizzazione integrata ambientale (AIA) e di autorizzazione unica ambientale (AUA)”;
- la L.R. n. 41 del 24.07.2018 “Disposizioni in materia di rischio di alluvioni e di tutela dei corsi d’acqua in attuazione del decreto legislativo 23 febbraio 2010, n. 49 (Attuazione della direttiva 2007/60/CE relativa alla valutazione e alla gestione dei rischi di alluvioni). Modifiche alla l.r. 80/2015 e alla l.r. 65/2014.”;
- il Regolamento Urbanistico approvato con la Deliberazione C.C. n. 6 del 28.01.2014 e sue successive varianti;
- il Regolamento Edilizio Unificato approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 94 del 5 novembre 2019 e s.m.i.;
- lo Statuto Comunale;
- la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 15 del 03.03.2022, con la quale è stato approvato il Documento Unico di Programmazione (D.U.P.) per il triennio 2022/2024;
- la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 16 del 03.03.2022, con la quale è stato approvato il Bilancio di previsione per il triennio 2022/2024;
- la Deliberazione della Giunta Comunale n. 55 del 08.03.2022, con la quale è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione - Piano Dettagliato degli Obiettivi per il triennio 2022/2024;
- il Regolamento comunale per la disciplina dell’informazione e della partecipazione alla formazione degli atti di governo del territorio, approvato con D.C.C. n. 34 del 22.03.2018;

VISTI gli allegati pareri rilasciati ai sensi dell’art. 49, comma primo, del D. Lgs. n. 267/2000 s.m.i.;

CON votazione unanime, palese e favorevole

DELIBERA

1. di approvare, ai sensi dell’art. 20 del Regolamento Edilizio Unitario e dell’art. 121, comma 5, della L.R. n. 65/2014 e s.m.i., il Progetto Unitario Convenzionato “AUNC VIIIb – Via del Cantone (Nord)”, costituito dagli elaborati sopraelencati e allegati alla presente Deliberazione, quale parte integrante e sostanziale, sotto la lettera “**A**”;
2. di approvare lo schema di convenzione urbanistica, allegato alla presente, quale parte integrante e sostanziale sotto la lettera “**B**”, contenente le specifiche relative all’assunzione degli obblighi, impegni, condizioni, prescrizioni e loro eventuale trasferimento, che il Soggetto Attuatore assumerà con la sottoscrizione;
3. di prendere atto della relazione redatta dal Responsabile del Procedimento, che si allega alla presente Deliberazione, a costituirne parte integrante e sostanziale, sotto la lettera “**C**”;



piazza Vittorio Veneto, 1
50019 | tel. 055 055

www.comune.sesto-fiorentino.fi.it

4. di dare mandato al Dirigente del Settore Sviluppo del Territorio per la sottoscrizione della convenzione di cui al precedente punto 2, in rappresentanza del Comune, ai sensi e per gli effetti dell'art. 66 del vigente Statuto Comunale;
5. di consentire che l'ufficiale rogante possa apportare alla convenzione le modifiche di carattere non sostanziale che si rendessero comunque necessarie al fine di perfezionare l'atto in sede di sottoscrizione;
6. di dare atto che la presente Deliberazione è soggetta a pubblicazione in ottemperanza alle disposizioni dell'art. 39 del D.Lgs. n. 33/2013 e s.m.i. e che la stessa, comprensiva dei relativi allegati, sarà resa accessibile, tramite il sito istituzionale del Comune nella sezione "Amministrazione Trasparente";

DELIBERA altresì

con votazione unanime, palese e favorevole di dichiarare la presente Deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, quarto comma, del D. Lgs. n. 267/2000 s.m.i..

Letto, approvato e sottoscritto.

IL SEGRETARIO COMUNALE
Paola Anzilotta

*Documento firmato digitalmente
(ai sensi del D.Lgs 07/03/2005 n. 82)*

IL VICESINDACO
Claudia Pecchioli

*Documento firmato digitalmente
(ai sensi del D.Lgs 07/03/2005 n. 82)*