



piazza Vittorio Veneto, 1
50019 | tel. 055 055

www.comune.sesto-fiorentino.fi.it

DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE N. 227 DEL 09/08/2022

OGGETTO: PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO AMBITO "AT 17B – VIA RAGIONIERI". APPROVAZIONE AI SENSI DELL'ART. 121, COMMA 5, DELLA L.R. N. 65/2014 E S.M.I..

L'anno duemilaventidue, il giorno nove del mese di Agosto, presso questa sede comunale, a seguito di apposita convocazione del Sindaco, alle ore 09:30 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 VICE SEGRETARIO, Franco Zucchermaglio.

Assume la Presidenza Lorenzo Falchi nella sua qualità di SINDACO 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, pubblicato 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, pubblicato sul B.U.R.T. n. 12 del 26.03.2014, e sue successive varianti;
- con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 69 del 30.07.2020 è stato dato avvio al procedimento di formazione del nuovo Piano Operativo Comunale ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/2014;
- 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. 51586 del 01.08.2018, integrata con protocolli nn. 67211 del 10.10.2018, 20541 del 09.03.2020, 27920 del 05.05.2020, 18092 del 27.02.2020, 21600 del 06.04.2021, 74987 del 15.11.2021, 44740 del 29.06.2022, il Soggetto Attuatore, proprietario dei terreni costituenti l'intera consistenza della proprietà compresa nel perimetro del Progetto Unitario Convenzionato AT 17b – Via Ragionieri”, 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. 6004/2018 e il Servizio Pianificazione del Territorio, preso atto della richiesta, ha avviato l'iter di valutazione della proposta progettuale come da comunicazione prot. n. 52031/2018 del 02.08.2018;
- l'art. 70 “Progetti Unitari Convenzionati” del vigente Regolamento Urbanistico, richiamando le disposizioni dell'art. 121 della L.R. n. 65/2014 e s.m.i., stabilisce i contenuti e le modalità di approvazione dei Progetti Unitari Convenzionati;
- Il Progetto Unitario Convenzionato è disciplinato dalla Scheda norma “AT 17b – Via Ragionieri” dell'Appendice 1 al Regolamento Urbanistico, secondo le disposizioni di cui all'art. 62 delle Norme Tecniche di Attuazione 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 “AT 17b – Via Ragionieri”, composto dai seguenti elaborati, allegati alla presente Deliberazione, quale parte integrante e sostanziale, sotto la lettera “A”:



piazza Vittorio Veneto, 1
50019 | tel. 055 055

www.comune.sesto-fiorentino.fi.it

1. QUADRO CONOSCITIVO

- QR.1.1 Ru - scheda
- QR.1.2 tavola dei vincoli
- QR. 1.3 essenze arboree
- QR.1.4 documentazione catastale
- QR.1.5 documentazione fotografica

2. PROPOSTA PROGETTUALE

- P.2.2 norme tecniche di attuazione
- P.2.3 relazione generale
- P.2.4 A conteggio superfici
- P.2.4.B parametri urbanistici
- P.6 valutazione ambientale e piano di monitoraggio
- P.2.8 planimetria
- P.2.8 S sovrapposto
- P.2.9 A piante
- P.2.9 B sezioni
- P.2.9 C prospetti
- P.2.10 sez. ambientali
- P.2.12 rendering
- P.2.13 rel. paesaggistica
- Prove penetrometriche
- Relazione geologica
- Rapporto di prova
- Scheda di sintesi
- Sondaggio
- Certificato di prova

3. PROGETTO PRELIMINARE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

- OU. 3.1 relazione tecnica
- OU.3.2 A planimetria stato attuale
- OU.3. 2 P planimetria stato di progetto
- OU.3.2 S planimetria stato sovrapposto
- O.U.3.5 computo metrico

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 23.04.2020 con prot. n. 26690/20;
- 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 23.12.2021;
- la documentazione progettuale finale acquisita, comprensiva degli adeguamenti richiesti durante l'iter istruttorio, è stata valutata al 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 per il paesaggio in data 12.07.2022;
- il Progetto unitario è stato esaminato dalla Commissione Edilizia in data 26.07.2022;
- 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 Deliberazione del Consiglio Comunale 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 "AT 17b – Via Ragionieri", 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 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 mediante la realizzazione di 500 mq di SUL massima a destinazione residenziale;
- la proposta di progetto, conformemente a quanto prescritto dalla scheda "AT 17b – Via Ragionieri", prevede anche la contestuale realizzazione e cessione di un parcheggio pubblico, quale opera di urbanizzazione primaria, 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.;
- 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 07.08.1990, n. 241 e s.m.i., è l'Arch. Maria Maselli, 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 del Consiglio Comunale n. 6 del 28.01.2014 e sue successive varianti;
- il Regolamento Edilizio Unificato approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 94 del 05.11.2019 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 Deliberazione del Consiglio Comunale n. 34 del 22.03.2018;



piazza Vittorio Veneto, 1
50019 | tel. 055 055

www.comune.sesto-fiorentino.fi.it

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 "AT 17b – Via Ragionieri", 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";
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 VICE SEGRETARIO
Franco Zucchermaglio

IL SINDACO
Lorenzo Falchi

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

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