



sestofiorentino

piazza Vittorio Veneto, 1
50019 | tel. 055 055

www.comune.sesto-fiorentino.fi.it

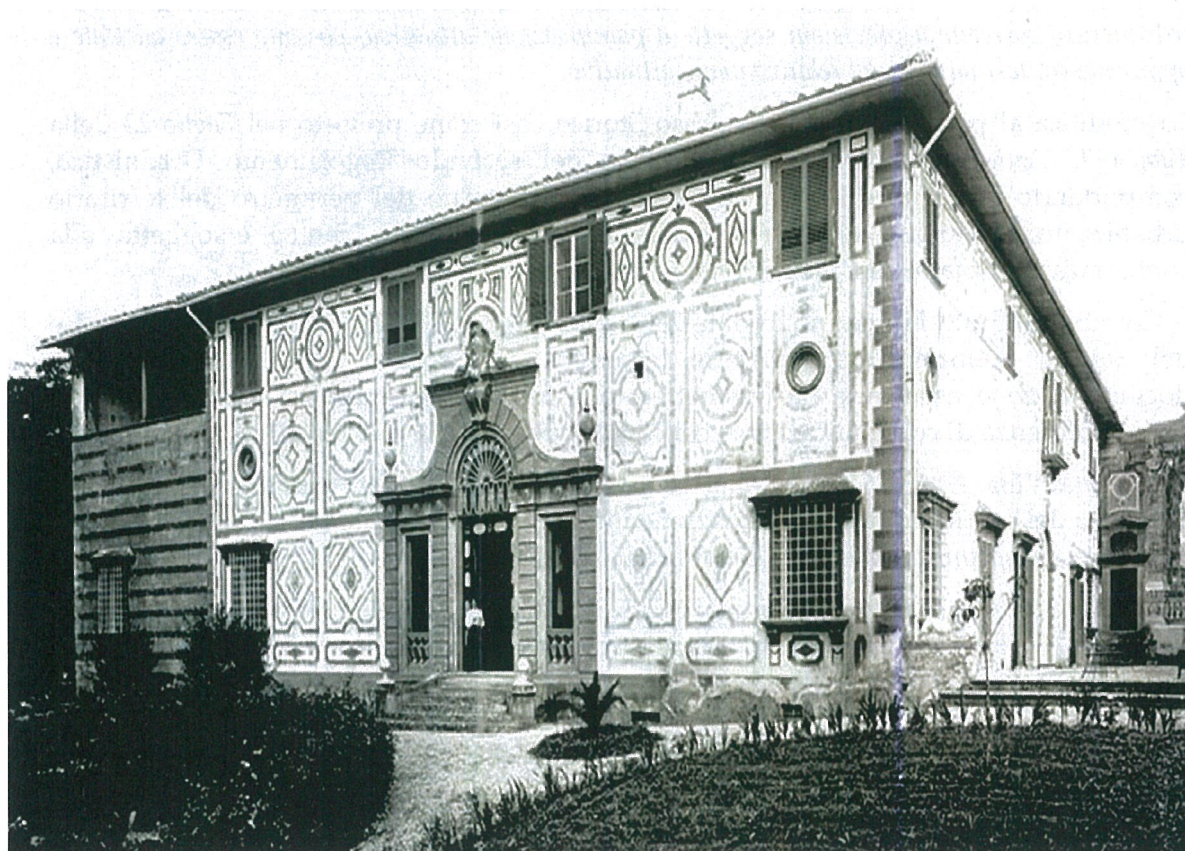
Allegato "A"

"Piano di Recupero di iniziativa privata e contestuale variante al Regolamento Urbanistico per la modifica al perimetro del Complesso Storico di Villa Capponi - Ex Monastero di San Domenico": Avvio del procedimento ai sensi dell'art. 17 della Legge Regionale 65/2014

RELAZIONE della proposta di deliberazione

INDICE

<i>Premessa</i>	<i>3</i>
<i>1. Le motivazioni della richiesta di modifica del perimetro.....</i>	<i>5</i>
<i>2. La Pianificazione Comunale.....</i>	<i>8</i>
<i>2.1 Il Piano Strutturale.....</i>	<i>8</i>
<i>2.1.2 La tutela come fondamento delle scelte.....</i>	<i>9</i>
<i>2.2. Il secondo Regolamento Urbanistico</i>	<i>9</i>
<i>2.2.1 I complessi storici nel territorio aperto.....</i>	<i>10</i>
<i>2.3 La variante al secondo Regolamento Urbanistico.....</i>	<i>12</i>
<i>3. L'Atto di avvio</i>	<i>14</i>
<i>3.1. Obiettivi della variante ed azioni conseguenti</i>	<i>14</i>
<i>3.1.1 Obbiettivo unico</i>	<i>14</i>
<i>3.1.2 Azioni conseguenti.....</i>	<i>14</i>
<i>3.2 Il quadro conoscitivo di riferimento.....</i>	<i>15</i>
<i>3.3 Valutazione ambientale strategica (VAS)</i>	<i>15</i>
<i>3.4 Indicazione degli enti ed organi pubblici competenti all'emanazione di contributi e pareri</i>	<i>15</i>
<i>Valutazioni conclusive</i>	<i>16</i>



Premessa

La società Villa Antica SRL, in qualità di proprietaria, ha presentato in data 16.12.2014 prot.n. 58793 la proposta di *“Piano di Recupero di iniziativa privata e contestuale variante al Regolamento Urbanistico per la modifica al perimetro del Complesso Storico di Villa Capponi – Ex Monastero di San Domenico.*

Il Secondo regolamento urbanistico classifica la Villa Capponi – Ex Monastero di San Domenico tra i “Complessi Storici nel territorio aperto” e nelle Norme generali, all’art.34 subordina gli interventi di trasformazione, correlati a frazionamenti delle unità immobiliari e ai mutamenti delle destinazioni d’uso in atto, alla presentazione di un Piano Attuativo per consentire la valutazione della compatibilità del carico urbanistico aggiuntivo.

La Regione Toscana si è dotata delle nuove “Norme per il governo del territorio” con la L.R .n.65 del 10.11.2014.

La sopracitata legge regionale al:

- Titolo I, Capo III - Disposizioni per la pianificazione intercomunale, con l’art. 25 definisce *“Le previsioni di trasformazione che comportino impegno di suolo non edificato all’esterno del perimetro del territorio urbanizzato, come definito all’art.4, commi 3 e 4, comprese quelle di cui all’art 64, comma 6, sono subordinate al previo parere favorevole della conferenza di copianificazione [...]”*

- Titolo V, Capo II-Finalità, contenuti e procedure di approvazione dei piani attuativi e del progetto unitario convenzionato - Sezione I - Norme comuni per i piani attuativi con

l'art.107, comma 3 consente che *“Le varianti al piano strutturale o al regolamento urbanistico, correlate a previsioni soggette a pianificazione attuativa, possono essere adottate e approvate contestualmente al relativo piano attuativo.*

La modifica al perimetro del Complesso Storico così come previsto nel Foglio 23 della Tavola 1- *Articolazione del territorio Collina* del secondo Regolamento Urbanistico, comportando impegno di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, per effetto della L.R. 65/2014, ai sensi degli artt. 25 e 64, è soggetta alla conferenza di copianificazione regionale.

Il Comune di Sesto Fiorentino in data 28.05.2015 prot. n. 26023, con nota del Dirigente del Settore Sviluppo del Territorio, chiedeva alla società Villa Antica SRL la documentazione necessaria da trasmettere alla Regione Toscana per la convocazione della conferenza di copianificazione così come previsto dalla L.R. 65/2014.

La società Villa Antica SRL, in data 26.06.2015 prot.n. 31000, trasmetteva al Settore Sviluppo del Territorio la documentazione integrativa consistente nel *“Documento per la conferenza di copianificazione (Art. 25 dell LR 65/2014)”*.

Il Comune di Sesto Fiorentino in data 30.06.2015 prot. n. 31522, con nota del Dirigente del Settore Sviluppo del Territorio, trasmetteva alla Regione Toscana il *“Documento per la conferenza di copianificazione (Art. 25 dell LR 65/2014)* per l'attivazione della procedura di cui all'art.25, comma 3 e 4 della LR 65/2014;

La Regione Toscana in data 29.07.2015 prot.n. 37002, con nota della Direzione Generale – Governo del Territorio in merito al *“Piano di Recupero di iniziativa privata e contestuale variante al Regolamento Urbanistico”*, evidenzia che [...] *è necessario procedere preliminarmente alla trasmissione dell'avvio del procedimento della variante al Regolamento Urbanistico ai sensi dell'art.17 della L.R. 65/2014 e successivamente, o contestualmente all'avvio del procedimento della variante, richiedere l'attivazione della Conferenza di Copianificazione.*

Il procedimento per l'adozione del *“Piano di Recupero di iniziativa privata e contestuale variante al Regolamento Urbanistico per la modifica al perimetro del Complesso Storico di Villa Capponi – Ex Monastero di San Domenico”* deve prevedere, preliminarmente, l'avvio del procedimento della variante al Regolamento Urbanistico, ai sensi dell'articolo 17 della LR 65/2014, necessario per richiedere l'attivazione della conferenza di copianificazione.

1. le motivazioni della richiesta di modifica del perimetro

La variante al secondo Regolamento Urbanistico richiesta, dalla società Villa Antica SRL, contestualmente alla proposta di Piano di Recupero del Complesso storico di Villa Capponi - ex Monastero di San Domenico, come relazionato dal Professionista incaricato, [...] consiste in una nuova perimetrazione delle aree del complesso stesso, senza incrementare le possibilità edificatorie dell'area, al fine di comprendere all'interno del complesso le aree relative agli antichi accessi, con lo scopo di garantire il miglior recupero ed utilizzo di Villa Capponi, attraverso la definizione di un progetto unitario, ossia un Piano di Recupero di iniziativa privata e relative N.T.A., secondo quanto disposto della Appendice 2 del vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Sesto Fiorentino [...] così come si evince dal sottostante estratto

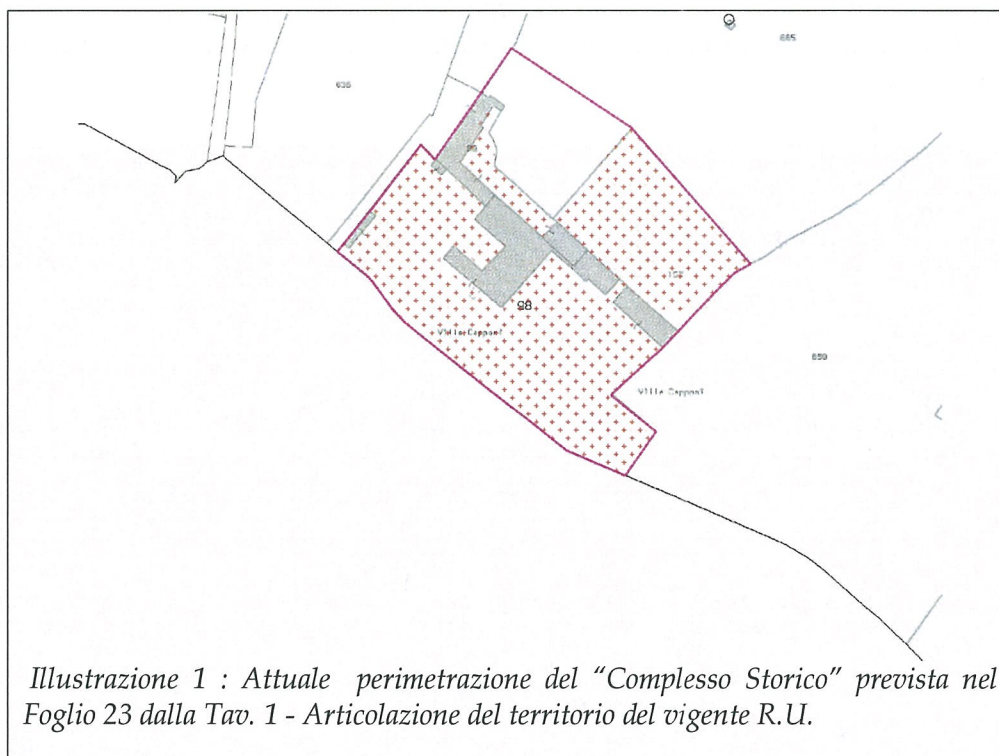


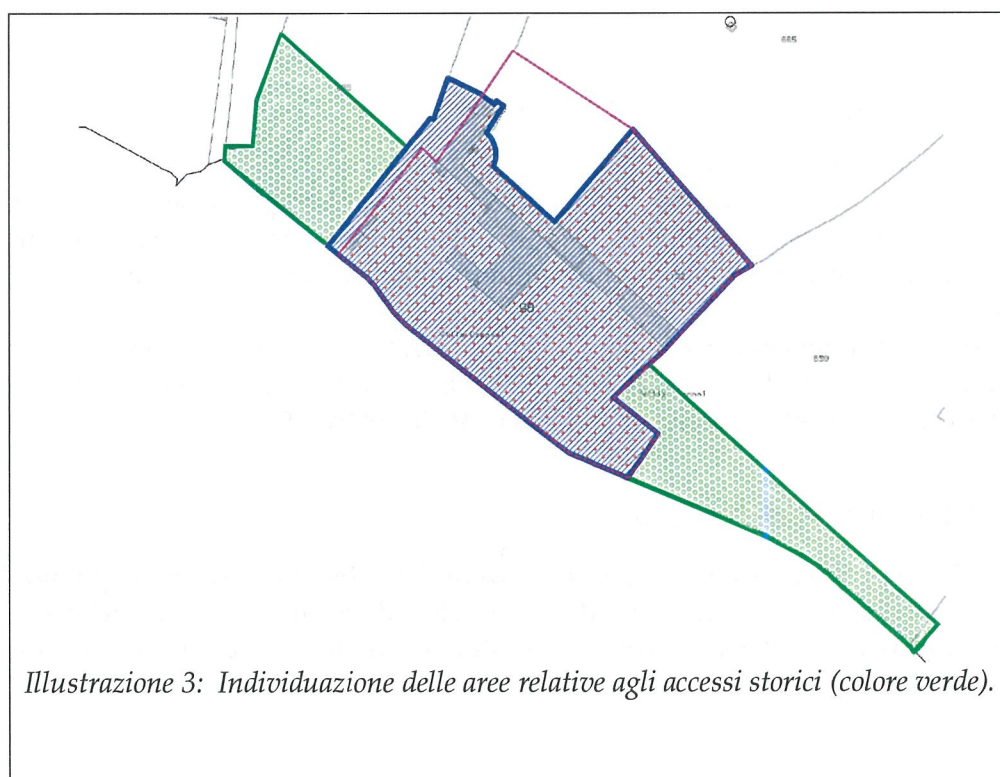
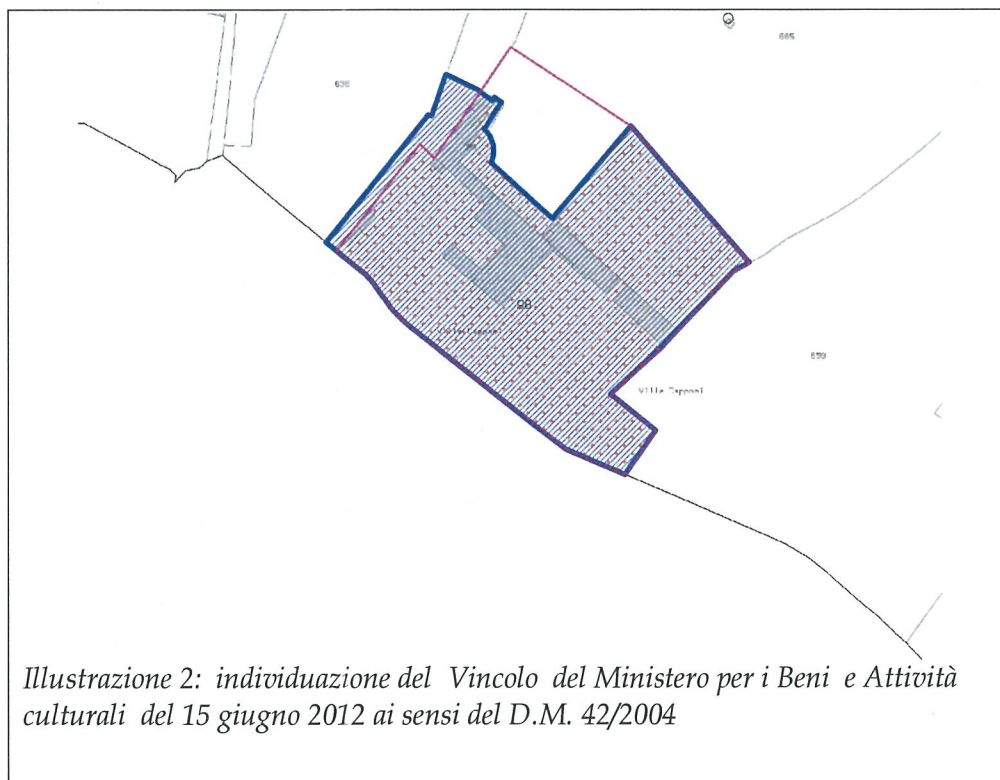
Estratto dalla "Pianta Geometrica della tenuta di Querceto di proprietà Betti-De Andreis in Comune di Sesto Fiorentino" datata 10 Gennaio 1912. Evidenziati con i tratti di colore rosso due antichi accessi.

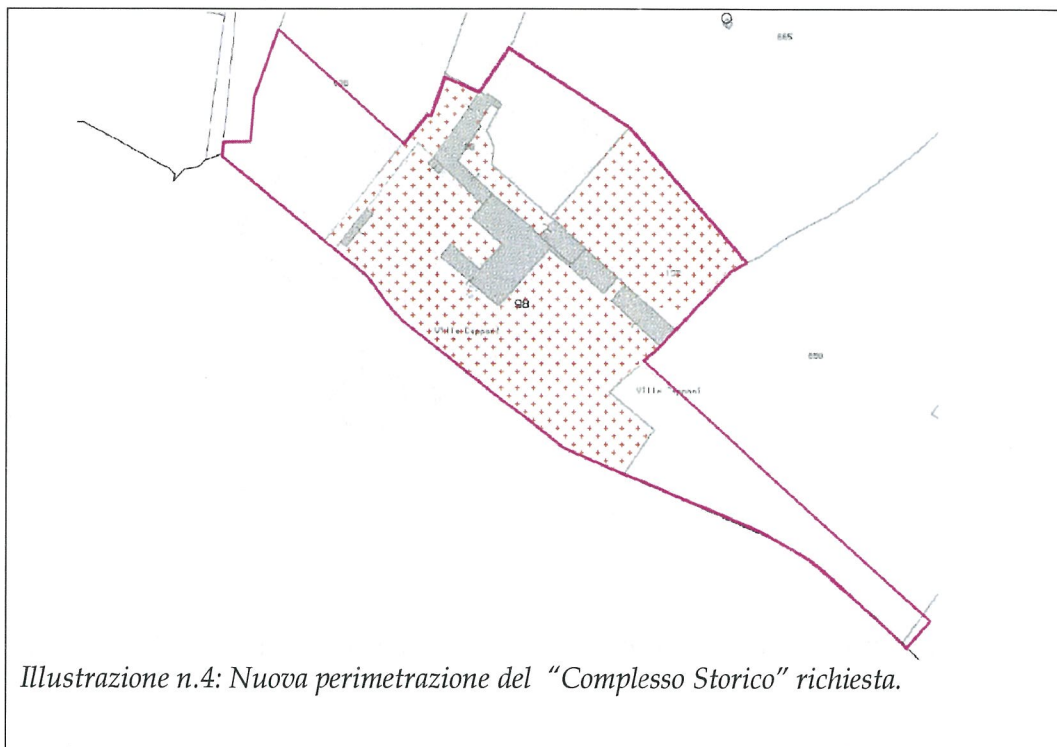
L'evidenza dell'appartenenza di tali tracciati al complesso e la necessità di includerli come parte integrante del complesso, appare evidente oltre che dal documento storico citato e dallo stato dei luoghi dove risultano chiaramente evidenti sia i percorsi che i portali di accesso, anche dall'analisi del citato decreto di vincolo del 5 Giugno 1912 che li considera come parte integrante della Villa.

In merito a quanto sopra esposto il progettista incaricato ha rappresentato la richiesta di nuova perimetrazione del "Complesso storico" secondo le seguenti illustrazioni grafiche (con sovrapposizione ad estratto catastale).

- Illustrazione 1 -Perimetrazione del "Complesso Storico" nel secondo R.U.;*
- Illustrazione 2 - Sovrapposizione della perimetrazione con il decreto di vincolo;*
- Illustrazione 3 - Individuazione delle aree relative agli accessi storici;*
- Illustrazione 4- Nuova perimetrazione del "Complesso Storico" richiesta.*







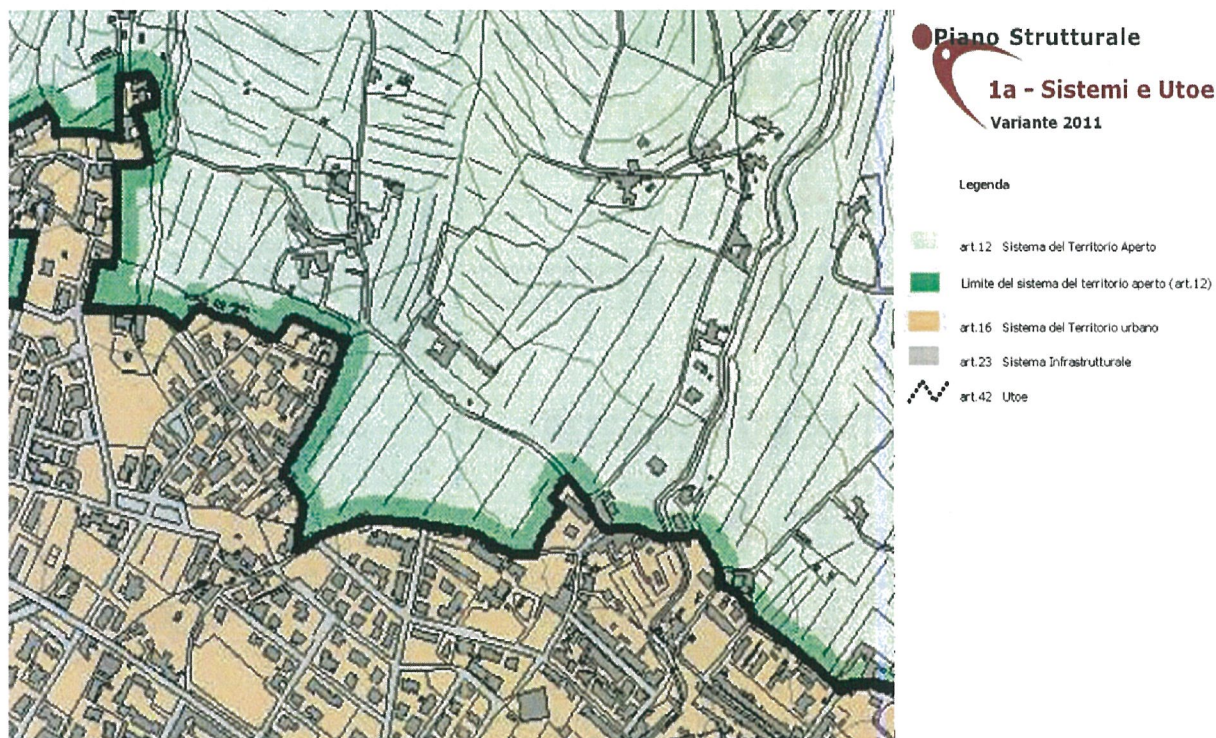
2. La Pianificazione Comunale

Il Comune di Sesto Fiorentino è dotato di:

- Piano Strutturale approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 30 marzo 2004 e successive varianti approvate con deliberazione del Consiglio Comunale n. 40 del 10 maggio 2012 e avviate con deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 28.03.2014 ;
- un secondo Regolamento Urbanistico approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 6 del 28.01.2014 e successiva rettifica di refusi ed errori materiali approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 41 del 29.04.2014.

2.1 Il Piano Strutturale

Il complesso di Villa Capponi- ex Monastero di San Domenico, secondo quanto definito dal vigente Piano Strutturale, ricade nella Utoe di Monte Morello, nel Sistema del Territorio aperto, in Area agricola pedecollinare/collinare al di fuori del sistema del Territorio Urbano.



2.1.2 La tutela come fondamento delle scelte

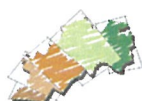
Le aree agricole collinari sono porzioni del territorio aperto delle quali il Piano Strutturale riconosce come invarianti strutturali:

- i caratteri degli spazi aperti costituiti dalla prevalenza di aree agricole a forte connotazione del paesaggio (terrazzamenti, siepi, piantagioni di ulivi, manufatti e testimonianze dell'attività agricola tradizionale);
- i caratteri degli spazi edificati costituiti dalla urbanizzazione rada, o dall'assenza di urbanizzazione, prevalentemente costituita da edifici prenovocenteschi, ad eccezione di piccoli nuclei originariamente rurali;
- la funzione prevalente, individuata nella conservazione del paesaggio agrario, affidata prioritariamente all'attività agricola con indirizzo tradizionale e, in forma complementare a quest'ultima, alle attività ricettive e di ristorazione.

2.2. Il secondo Regolamento Urbanistico

Il complesso di Villa Capponi- ex Monastero di San Domenico, nel secondo Regolamento Urbanistico approvato con DCC n° 6 del 28.01.2014 , è rappresentato nel Foglio 23 della Tavola 1 - Articolazione del Territorio della Collina, ed in particolare individuato e perimetrato come "Complesso Storico" in "Aree agricole collinari" dell'UTOE Monte Morello, come graficizzato nell'estratto sotto riportato.

I “Complessi Storici nel territorio aperto” sono disciplinati nelle Norme generali, dall’art.34 che subordina gli interventi di trasformazione, correlati a frazionamenti delle unità immobiliari e ai mutamenti delle destinazioni d’uso in atto, alla presentazione di un Piano Attuativo.

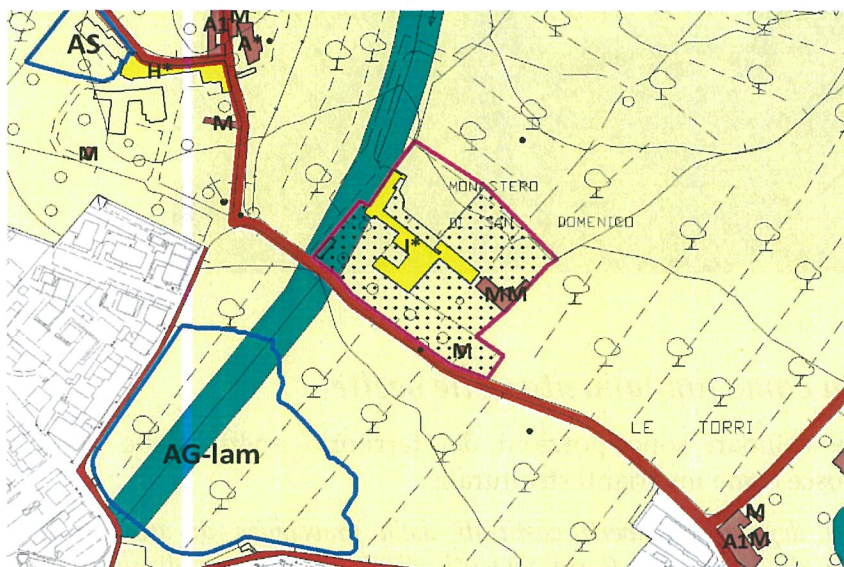


Secondo Regolamento Urbanistico
Articolazione del territorio









Tavola
1

Foglio
23

ESTRATTO VIGENTE



LEGENDA

 Aree agricole collinari	 Giardini e parchi storici
 Edilizia speciale	 Complessi storici
I - Unità edilizia speciale - villa	 Corsi d'acqua
* - art.1bis - Unità edilizia di rilevante valore architettonico	 Viabilità pubblica
 Edilizia di base:	 Viabilità pubblica da ripristinare
M - Manufatto edilizio rurale	

2.2.1 I complessi storici nel territorio aperto

I Complessi storici, per il Regolamento urbanistico, sono “risorse sottoposte a specifica tutela nel territorio aperto, costituiti da un edificio specialistico (Villa, complesso monastico e simili) e dai relativi spazi pertinenziali. Per consistenza e per collocazione, la trasformazione di

tali complessi, laddove necessaria per assicurare la conservazione e gestione dei beni, è sottoposta a piano attuativo, per consentire la valutazione della compatibilità del carico urbanistico aggiuntivo. Tali Complessi sono rappresentate nel “sistema delle qualità” che si è basato su un’accurata ricognizione di tutti gli elementi censiti come “risorse” negli elaborati del piano strutturale e nelle tavole del Regolamento Urbanistico così come graficizzato nel seguente estratto.

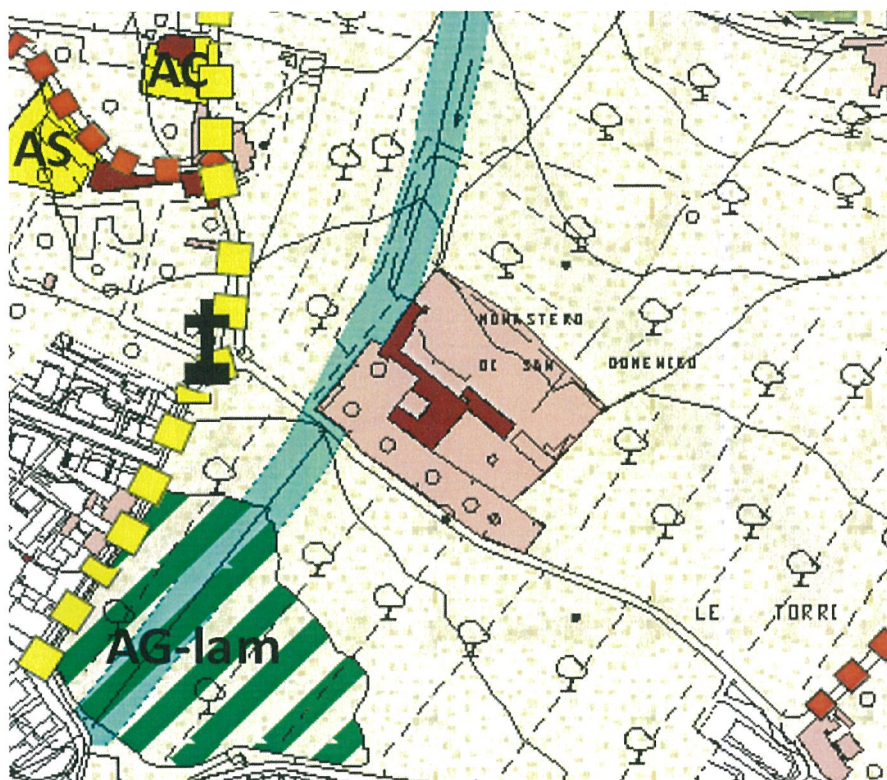


**Secondo Regolamento Urbanistico
Sistema delle Qualità**

**Tavola
3**



**Foglio
6**

ESTRATTO VIGENTE



LEGENDA

Risorse di interesse storico e paesaggistico

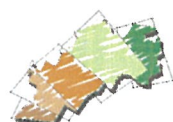
-  Edifici e complessi storici
-  Aree agricole collinari e del parco della piana

Risorse naturali

-  Corsi e specchi d'acqua

2.3 La variante al secondo Regolamento Urbanistico

Nei seguenti estratti è stato graficizzato il nuovo perimetro così come richiesto e relazionato al sopracitato punto 1.

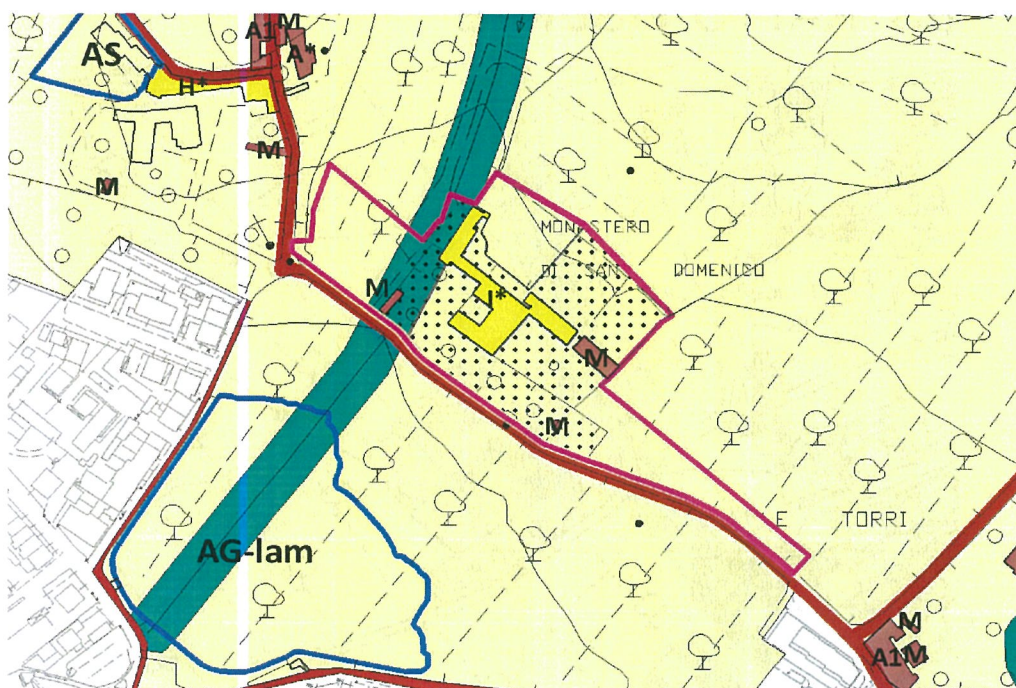


Secondo Regolamento Urbanistico
Articolazione del territorio

Tavola
1

Foglio
23

ESTRATTO VARIATO



LEGENDA

Aree agricole collinari

Edilizia speciale

I - Unità edilizia speciale - villa

* - art.1bis - Unità edilizia di rilevante valore architettonico

Edilizia di base:

M - Manufatto edilizio rurale

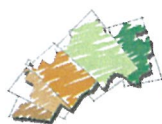
Giardini e parchi storici

Complessi storici

Corsi d'acqua

Viabilità pubblica

Viabilità pubblica da ripristinare

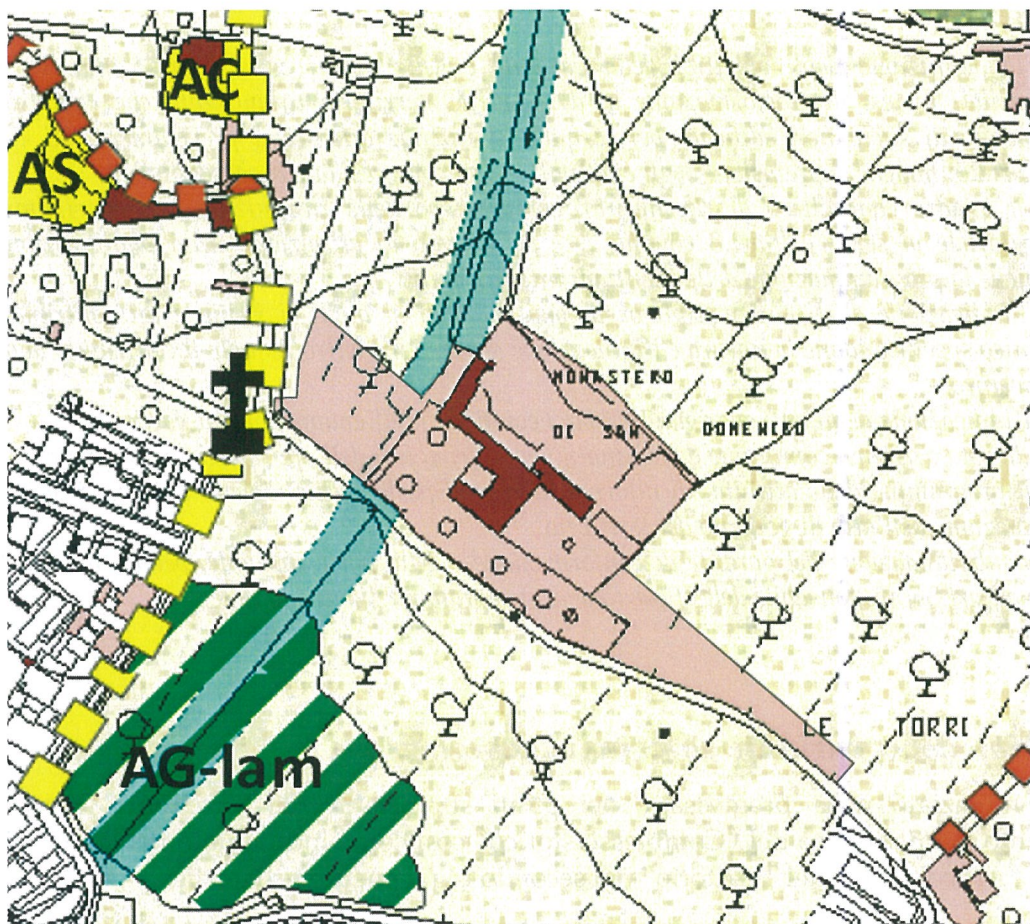


Secondo Regolamento Urbanistico
Sistema delle Qualità

Tavola
3

Foglio
6


ESTRATTO VARIATO




LEGENDA

Risorse di interesse storico e paesaggistico

 Edifici e complessi storici

 Aree agricole collinari e del parco della piana

Risorse naturali

 Corsi e specchi d'acqua

3. L'Atto di avvio

La legge regionale 65/2015 disciplina il procedimento per la formazione degli atti di governo del territorio al Titolo II, Capo I e Capo II.

L'art. 17 stabilisce che i soggetti istituzionali, per il procedimento di approvazione degli atti, trasmettano preliminarmente a tutti i soggetti interessati l'atto di avvio del procedimento dei piani, programmi e varianti di propria competenza. L'atto di avvio del procedimento deve contenere:

I contenuti
dell'Atto di avvio

- a) la definizione degli obiettivi della variante e delle azioni conseguenti comprese le eventuali ipotesi di trasformazione al di fuori del territorio urbanizzato che comporti impegno di suolo non edificato per le quali si intende attivare il procedimento di cui all'art.25, nonché le previsioni degli effetti attesi, ivi compresi quelli paesaggistici;
- b) il quadro conoscitivo di riferimento, comprensivo della ricognizione del patrimonio territoriale ai sensi dell'art.3 comma 2, e dello stato di attuazione della pianificazione nonché la programmazione delle eventuali integrazioni;
- c) l'indicazione degli enti e degli organismi pubblici ai quali si richiede un contributo tecnico specificandone la natura e l'indicazione del termine entro il quale il contributo deve pervenire;
- d) l'indicazione degli enti ed organi pubblici competenti all'emanazione di pareri, nulla osta o assensi comunque denominati, necessari ai fini dell'approvazione del piano;
- e) il programma delle attività di informazione e di partecipazione della cittadinanza alla formazione dell'atto di governo del territorio;
- f) l'individuazione del garante dell'informazione e della partecipazione, per la finalità di cui all'art.36, responsabile dell'attuazione del programma di cui alla lettera e).

3.1. Obiettivi della variante ed azioni conseguenti

Come già evidenziato nella premessa e nei punti soprastanti la Variante è riferita all'ampliamento del perimetro del "Complesso storico" così come individuato nel Foglio 23 dalla Tav. 1 - "Articolazione del Territorio" del secondo regolamento urbanistico.

Tale modifica di perimetro, nel ricomprendere al suo interno gli accessi ed i percorsi dichiarati storici e i cui tracciati insistono in "Aree agricole collinari", comporta impegno di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato che, per effetto degli artt. 25, 64 della L.R. 65/2014, è soggetta alla conferenza di copianificazione regionale.

3.1.1 Obiettivo unico

La modifica al perimetro nasce esclusivamente per consentire una migliore fruibilità complessiva dell'area per ricomprendere nel nuovo perimetro i percorsi storici e gli accessi al complesso denominato "Villa Capponi- ex Monastero di San Domenico" oggi esclusi dal "Complesso Storico" così come individuato dal secondo Regolamento Urbanistico.

3.1.2 Azioni conseguenti

Sarà la futura approvazione del Piano di Recupero, che prevede prevalentemente il recupero integrale delle aree, degli accessi storici della Villa e del relativo parco e giardino all'italiana, a garantire la completa tutela e valorizzazione del "Complesso Storico" nella sua nuova perimetrazione, con adattamento alle nuove esigenze di fruibilità degli spazi

pertinenziali di tutti gli immobili insistenti sull'area, attraverso la definizione di tutti gli interventi ammissibili anche attraverso uno specifico articolato normativo, in coerenza con i principi sanciti sia dal secondo Regolamento Urbanistico sia dalla L.R. 65/2014.

3.2 Il quadro conoscitivo di riferimento

La variante al Piano Strutturale approvata con D.C.C. n. 40 del 10 maggio 2012 aveva definito già un quadro di riferimento aggiornato per lo strumento di pianificazione comunale. Tale quadro è stato ulteriormente perfezionato in sede di elaborazione del Secondo Regolamento Urbanistico, approvato con D.C.C. n. 6 del 28 gennaio 2014.

Il quadro conoscitivo di riferimento preliminare della presente variante è composto quindi dalla serie di tavole che costituiscono i quadri conoscitivi dei suddetti strumenti urbanistici che la proposta medesima non modifica nei contenuti sostanziali che vengono ulteriormente implementati con l'elaborato denominato "Documento per la conferenza di copianificazione" predisposto dalla società Villa Antica SRL in ottemperanza da quanto previsto dalla L.R. 65/2014.

3.3 Valutazione ambientale strategica (VAS)

In merito alla Vas si evidenzia che la L.R. 65/2014 nell'art. 14, comma 3 prevede che non siano sottoposte a VAS né a verifica di assoggettabilità i piani e i programmi di cui alla LR 65/2014 e relative varianti, ove non costituenti quadro di riferimento per l'approvazione, l'autorizzazione, l'area di localizzazione o, comunque la realizzazione di progetti sottoposti a valutazione di impatto ambientale VIA o a verifica di assoggettabilità a VIA, di cui agli allegati II, III e IV del D.lgs 152/2006.

3.4 Indicazione degli enti ed organi pubblici competenti all'emanazione di contributi e pareri

Gli eventuali contributi ed i pareri degli enti ed organi pubblici, vista la limitata entità della variante di modifica al perimetro del "Complesso Storico" per accludere piccole porzioni di terreno ricadenti in "Aree agricole" del territorio collinare, vengono assorbiti dal procedimento di approvazione dei "Piani attuativi" di cui all'art.111 della LR 65/2014.

Gli enti ed organi pubblici, nel caso specifico saranno coinvolti per l'emanazione di pareri nulla osta e/o assensi comunque denominati per l'approvazione del "Piano di Recupero di iniziativa privata e contestuale variante al Regolamento Urbanistico per la modifica al perimetro del Complesso Storico di "Villa Capponi – Ex Monastero di San Domenico" proposto dalla società Villa Antica SRL.

I soggetti coinvolti nel procedimento di approvazione del Piano di Recupero sopra richiamato, sono i seguenti

- Regione Toscana;
- Provincia di Firenze;
- Ufficio tecnico del genio civile;
- Soprintendenza per i beni Archeologici della Toscana.
- Soprintendenza per i Beni Architettonici ed il Paesaggio e per il Patrimonio Storico Artistico e Demoentoantropologico;
- Consorzio di Bonifica dell'Area Fiorentina

oltre a tutti gli enti e/o soggetti gestori delle reti ed erogatori di servizi.

Valutazioni conclusive

Per quanto sopra relazionato ed in considerazione che per le modifiche al perimetro del Complesso Storico di Villa Capponi - ex Monastero di San Domenico, si debba avviare il procedimento della Variante al RU, ai sensi dell'art. 17 della LR 65/2015, necessario per richiedere alla Regione Toscana l'attivazione della conferenza di copianificazione di cui all'art. 25 della legge regionale medesima si rimanda al Commissario Prefettizio la decisione di:

1. procedere in conformità all'art. 17 della L.R. 65/2014 all'avvio del procedimento della Variante al Regolamento Urbanistico, richiesta dalla società Villa Antica SRL contestualmente al Piano di Recupero del Complesso Storico di Villa Capponi – Ex Monastero di San Domenico;
2. disporre che il presente atto di avvio del procedimento e i suoi allegati "A" e "B" siano trasmessi alla Regione Toscana nelle forme e nei tempi stabiliti dalla L.R. 65/2014 ai fini di confermare l'avvio della procedura per la conferenza di copianificazione.

Sesto Fiorentino, 22 settembre 2015



Il Funzionario Tecnico
Responsabile del Procedimento
Arch. Mila Scala