



COMUNE DI PONTASSIEVE

PROVINCIA DI FIRENZE

ORIGINALE

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Nr. 34 Data 10/04/2014 Seduta nr.3

AREA GOVERNO DEL TERRITORIO - ASSETTO TERRITORIALE
ADOZIONE PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PUBBLICA RELATIVO ALL'AMBITO A
PROGETTAZIONE UNITARIA "P11 - BORGO VERDE" FACENTE PARTE DELLE EX
AREE FERROVIARIE (P.E. 2014/164)

Adunanza Ordinaria Seduta Pubblica di Prima convocazione.

L'anno duemilaquattordici questo giorno dieci del mese di aprile alle ore 15:10 convocata con le prescritte modalità, nella solita sala delle adunanze si è riunito il Consiglio Comunale.

Fatto l'appello nominale risultano:

Cognome e Nome	Pres	Cognome e Nome	Pres	Cognome e Nome	Pres
BENCINI PALMIERO	S	NADDI STEFANO	S	TOZZI CARLO	N
LEPRI MONICA	S	FIORINI CRISTINA	S	BORGHERESI ALESSANDRO	S
GUIDOTTI ALESSANDRO	S	GALLI STEFANO	S	VAGGELLI GIOVANNA	S
SERAFINI ANDREA	S	FROSOLINI CINZIA	S	COCO GIULIANO	S
FANTINI LUIGI	S	BARACCHI GIOVANNI	S	PINZAUTI FILIPPO	N
FABBRINI SAMUELE	N	BATTISTONI MARIA	N	POGGIALI PAOLO	S
GHIARINI ANGIOLO	S	CRESCI ALESSANDRO	S	MAIRAGHI MARCO	S

TOTALE Presenti 17 *TOTALE Assenti* 4

Sono presenti gli assessori esterni: SELVI SAURO, PASQUINI LEONARDO, MUGNAI ALESSIO

Il Segretario Generale del Comune, Dott. Stefano Mori, assiste alla seduta incaricato della redazione del verbale.

Il Presidente del Consiglio, Angiolo Ghiarini, assume la presidenza e constatata la validità dell'adunanza, dichiara aperta la seduta invitando il Consiglio a deliberare sugli oggetti iscritti all'o.d.g.

OGGETTO:

AREA GOVERNO DEL TERRITORIO ASSETTO TERRITORIALE

**ADOZIONE PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PUBBLICA RELATIVO
ALL'AMBITO A PROGETTAZIONE UNITARIA "P11 - BORGO VERDE" FACENTE
PARTE DELLE EX AREE FERROVIARIE (P.E. 2014/164)**

IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista la proposta di piano attuativo d'iniziativa pubblica per la trasformazione dell'ambito "P11 – Borgo Verde", presentata in data 05.03.2014 prot. 5594 e successive modifiche ed integrazioni, redatta dall' Arch. Gianni Vivoli e Arch. Rosa Di Fazio;

Considerato che il piano ha per oggetto l'ex area ferroviaria denominata "BORGO VERDE", la quale si estende per circa due ettari da piazza Stazione alle "Cantine Ruffino" ed è delimitata dai due assi infrastrutturali tra loro paralleli quali la via Aretina a nord e la linea ferroviaria a sud.

Il Piano Attuativo prevede, coerentemente con le linee guida ed il R.U., di realizzare "una parte di città caratterizzata da uno spiccato mix funzionale" attraverso interventi di trasformazione/riqualificazione, i quali comprendono:

1. interventi di demolizione e bonifica ambientale;
2. interventi di nuova costruzione con destinazioni multi-funzionali sia pubbliche che private;
3. interventi di urbanizzazione primaria e secondaria e di arredo urbano.

Il Piano Attuativo è suddiviso in quattro Unità Minima d'Intervento (UMI) che rappresentano gli ambiti minimi di progettazione ai fini delle richieste del titolo abilitativo e risultano così suddivise:

- UMI 1 - destinazione polifunzionale con parcheggi pubblici interrati
- UMI 2 - destinazione residenziale (superficie fondiaria 4.258 mq)
- UMI 3 - destinazione "Casa della salute" ASL (superficie fondiaria 1.850 mq)
- UMI 4 - destinazione polifunzionale con parcheggi pubblici interrati

Ogni UMI comprende l'area destinata all'edificazione, quella destinata agli spazi pubblici e quella funzionale agli edifici, comprensiva della viabilità di accesso, degli spazi di sosta pertinenziali e della sistemazioni a verde/giardino anche a gestione privata e, ove indicato, anche le aree pubbliche destinate alle opere di urbanizzazione primaria da realizzare contestualmente all'intervento;

I parametri urbanistici del piano di lottizzazione sono di seguito elencati:

Superficie territoriale ambito = 20.081 mq, così suddivisa: UMI 1 - 3.570 mq
UMI 2 - 8.553 mq
UMI 3 - 4.208 mq
UMI 4 - 3.750 mq

Superficie fondiaria UMI 2-3 = 6.108 mq

Indice di fabbricabilità territoriale max = 3,60 mc/mq

Indice fondiario max = 7,00 mc/mq

Volume edificabile max = 70.700 mc

Superficie Utile Lorda abitazioni max = 8000 mq

Superficie Utile Lorda altre destinazioni max = 9000 mq

Superficie Utile Lorda edificio pubblico max = 4000 mq

N. piani fuori terra dalla via Aretina max = 6 (da realizzarsi in modo discontinuo)

N. piani interrati e seminterrati max = 4

Altezza edifici max = 20,0 ± 1,0 mt (quota 111,97 mslm ± 1 mt) riferita al caposaldo fisso individuato nella tavola n.4 e n.5 (quota 91,97 mslm)

N. unità abitative max = 100

N. posti auto parcheggio interscambio = 500 (corrispondente a circa 12.200 mq)

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE NR. 34 DEL 10/04/2014

N. posti auto parcheggi pubblici = 250 (corrispondente a circa 6.100 mq)

Superficie aree a verde e spazi attrezzati = 9.496 mq

Per quanto riguarda la dotazione minima di parcheggi privati di pertinenza a tutte le utilizzazioni compatibili e di relazione per il commercio al dettaglio si rimanda alle prescrizioni di scheda norma. Le opere di urbanizzazione primaria da realizzare comprendono la viabilità pubblica, i percorsi pedonali e ciclabili, i parcheggi, il verde pubblico, l'illuminazione pubblica, l'arredo urbano, gli impianti tecnici e le infrastrutture a rete (fognatura, rete di distribuzione energia elettrica, gas metano, acqua, telefonia e rete pubblica wi-fi);

Tenuto conto che trattasi di un piano di lottizzazione ai sensi dell'art. 70 L.R. 1/2005 in attuazione alle previsioni del Regolamento Urbanistico vigente, e precisamente alle seguenti previsioni:

Aree poste all'interno dell'ambito individuato dal RU:

- Ambito assoggettato a progettazione unitaria "P11 – Ex Aree ferroviarie BORGO VERDE"
- Aree da sottoporre a riqualificazione ambientale

Aree poste all'esterno dell'ambito individuato dal RU

- Subsistema insediativo – insediamento urbano storico
- Sistema delle infrastrutture per la mobilità – viabilità storica
- Sistema delle infrastrutture per la mobilità – viabilità esistente
- Destinazioni d'uso vincolanti – parcheggio realizzato nell'insediamento urbano storico
- Destinazioni d'uso vincolanti – verde pubblico attrezzato nell'insediamento urbano storico

e che il presente piano attuativo per le parti cogenti è conforme al regolamento urbanistico ed in particolare alla scheda norma P11 di cui all'appendice 2 delle Norme;

Tenuto conto che i rapporti da instaurarsi tra il Comune e i soggetti attuatori del piano di lottizzazione sono interamente regolati dallo schema di convenzione allegato alla deliberazione, il quale stabilisce le modalità e le garanzie di attuazione, l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione e il criterio di scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria;

Visto il parere della Commissione Edilizia espresso in data 14.03.2014: "Parere favorevole, si suggerisce di valutare l'accorpamento delle rampe di accesso ai piani interrati almeno nella parte residenziale";

Visto il parere del Servizio Lavori Pubblici del Comune espresso in data 24.03.2014 prot.7339 "parere favorevole con alcune perplessità sulle scelte progettuali assunte in merito al sistema della mobilità e dei parcheggi", che si unisce in copia alla relazione allegata al presente atto **sotto lettera "A"**;

Visto il parere della Polizia Municipale espresso in data 2.04.2014: "parere favorevole a condizione", che si unisce in copia alla relazione allegata al presente atto **sotto lettera "A"**;

Visti i pareri dei seguenti futuri soggetti gestori espressi in sede di conferenza servizi del 20.02.2014: Toscana Energia, Telecom Italia, Aer, Enel Distribuzione e il parere di Publicacqua espresso in data 20.02.2014 prot. 4324, che si uniscono in copia alla relazione allegata al presente atto **sotto lettera "A"**;

Visto che in data 27/03/2014 con n. 3146 è stato effettuato il deposito presso l'ufficio del Genio Civile delle indagini geologico-tecniche e idrologico-idrauliche nel rispetto dell'art.62 L.R. 1/2005 e DPGR 53/R/2011;

Vista la Direttiva G.M. n. 92 del 03.04.2014 con la quale è stato espresso, ai sensi dell'art. 62.7 norme RU, parere favorevole all'approvazione del piano attuativo;

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE NR. 34 DEL 10/04/2014

Considerato che il piano attuativo in esame, ai sensi dell'art.5 comma 4 lett.a) della L.R. 12.02.2010 n.10, non è sottoposto a Valutazione Ambientale Strategica (VAS) né a verifica di assoggettabilità;

Vista la valutazione degli effetti ambientali e bilancio complessivo degli effetti su tutte le risorse essenziali del territorio redatta ai sensi dell'art. 3.3 L.R. 1/2005 e punto 12 Circolare Del. G.R. 289/2005;

Vista la verifica di coerenza con gli strumenti di pianificazione territoriale redatta ai sensi dell'art. 16 comma 2 e 3 L.R. 1/2005 e punto 9 della Circolare Del. G.R. 289/2005;

Vista la relazione rimessa in data 03.04.2014 dal Responsabile del Servizio Assetto Territoriale Ing. Claudio Corti, che si allega quale parte integrante e sostanziale del presente atto **sotto la lettera "A"**;

Visto il parere favorevole sulla regolarità tecnica ai sensi dell'art.49 comma 1 D.Lgs 267/2000 espresso dal Dirigente dell'Area Governo del Territorio Alessandro Degl'Innocenti;

Visto il parere favorevole sulla regolarità contabile ai sensi dell'art.49 comma 1 D. Lgs. 267/2000 espresso dal Responsabile dell'U.O.C. finanziaria;

Visto il parere della 2^a Commissione Consiliare espresso in data _____;

Vista la L.1150/42;

Visto il DPR 380/2001;

Vista la L.R. 1/05 e relativi regolamenti di attuazione;

Vista la Deliberazione G.R. n.289/2005;

Visto il D.Lgs 267/2000;

Visto il D.Lgs. 152/2006;

Con voti _____;

DELIBERA

- 1) Adottare, ai sensi dell'art.69 della L.R. 1/2005, il piano attuativo "P11 – Borgo Verde" ex aree ferroviarie, dando atto che trattasi di un piano di lottizzazione ai sensi dell'art.70 L.R. 1/2005, il tutto costituito dai seguenti elaborati allegati quale parte integrante e sostanziale al presente atto **sotto la lettera "B"**:

B1 – Verifica di coerenza con gli strumenti di pianificazione territoriale (art.16 LR 1/05 e punto 9 Circ. Del. GR 289/05),

B2 – Valutazione degli effetti ambientali e bilancio complessivo degli effetti su tutte le risorse essenziali del territorio e valutazione degli effetti a livello paesaggistico, territoriale, economico, sociale e sulla salute umana (artt. 3.3 e 11.2.b) L.R. 1/05),

B3 – n. 15 elaborati tecnici;

e alle seguenti condizioni:

Il rilascio dei permessi da costruire è subordinato alle seguenti condizioni:

1.1. ottenimento di deroga da parte di ferrovie in merito alla realizzazione di parte delle urbanizzazioni (parcheggio pubblico interrato e parco urbano) nella fascia di rispetto ferroviario (art.49 DPR 11.07.1980 n.753);

1.2. ottenimento dell'autorizzazione da parte di ferrovie per l'intervento di riqualificazione di piazza della Stazione;

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE NR. 34 DEL 10/04/2014

1.3. riduzione della fascia di rispetto cimiteriale dal “Cimitero Ruffino” per il quale è già stato ottenuto il parere favorevole della ASL ai sensi dell’art.338 c.4 RD1265/34 (prot. n.7042 del 21.03.2014).

Il progetto edilizio e il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione dovranno recepire le prescrizioni:

- 2.1 impartite dalla Conferenza dei Servizi degli enti gestori nel verbale della seduta del 20.02.2014;
- 2.2 impartite da Publiacqua con parere del 20.02.2014 prot. 4324, intendendo l’estensione della rete idrica su via Aretina limitata all’incrocio con via Guido Reni;
- 2.3 indicate nella relazione idraulica (All.8) in merito alla realizzazione di scolmatori di piena in corrispondenza dei collettori fognari prossimi alla ferrovia.
- 2.4 indicate nella relazione geologica di fattibilità (All.6) redatta dal Dott. Geol. Riccardo Martelli, in particolare i paragrafi 5.4, 6.2, 6.3 e 6.4.

La stesura dei progetti edilizi e delle opere di urbanizzazione deve tener conto che l’ambito territoriale interessato dal piano attuativo è assoggettato alle seguenti salvaguardie:

- 3.1 linea interrata elettrodotto 15 KV, per la quale è prevista la modifica del tracciato;
- 3.2 clima acustico e impatto acustico D.P.C.M. 05/12/1997, da cui le prescrizioni riportate all’art.6 delle NTA in merito alle caratteristiche degli edifici, nonché quanto riportato all’art.10 delle NTA e all’allegato n.7 – *Valutazione previsionale ante-operam del clima acustico dell’area e dell’impatto acustico delle sorgenti infrastrutturali*. Per quanto riguarda specificamente la sorgente ferroviaria si dovrà considerare quanto contenuto nel piano di risanamento acustico redatto da RFI ai sensi del D.M. 29/11/2000 per il tratto in questione.
- 3.3 PPRG di Firenze II stralcio - area potenzialmente inquinata (All. 5 – Tab6 – ATO6), da cui consegue che qualunque intervento nell’area è subordinato al piano di caratterizzazione ed eventualmente alla successiva bonifica.

Infine, il progetto dovrà valutare i suggerimenti ed approfondire gli aspetti progettuali evidenziati nei seguenti pareri:

- 4.1 della Commissione Edilizia del 14.03.2014 con il suggerimento di accorpare le rampe almeno nella parte residenziale;
- 4.2 degli uffici comunali Lavori Pubblici con parere del 24.03.2014 e Polizia Municipale con parere del 02.04.2014, con il suggerimento di studiare meglio il sistema della mobilità, soprattutto del trasporto pubblico, e dei parcheggi.

- 2) Approvare lo schema di convenzione allegato quale parte integrante e sostanziale del presente atto **sotto la lettera “B3 – All. 04”**;
- 3) Stabilire in anni 10 (dieci) la validità del Piano di Lottizzazione dell’ambito “P11 – Borgo Verde” a decorrere dall’intervenuta efficacia dello stesso (pubblicazione sul Burt dell’avviso di definitiva approvazione);
- 4) Dare atto che l’adozione e la successiva approvazione del piano attuativo (PdL) rientra nel caso contemplato all’art.65 L.R. 1/2005, e che pertanto è applicabile la procedura di cui all’art. 69 L.R. 1/2005;
- 5) Dare atto che la definitiva approvazione del Piano Attuativo “P11- Borgo Verde” costituirà dichiarazione di pubblica utilità delle opere od impianti di interesse pubblico dallo stesso individuate (cfr. art. 68.2 L.R. 1/05);

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE NR. 34 DEL 10/04/2014

- 6) Dare atto che la stipula della convenzione potrà avvenire solo al momento della intervenuta definizione dell'iter approvativo del Piano Attuativo "P11 – Borgo Verde";
- 7) Dare atto che, ai sensi e per gli effetti della L. 241/90, responsabile della presente procedura e della sua esecuzione è il Responsabile del Servizio Assetto Territoriale Ing. Claudio Corti.

IL CONSIGLIO COMUNALE

In vista dell'urgenza, ai sensi dell'art.134 comma 4 D.Lgs. 267/2000, con separata votazione,

DELIBERA

di dichiarare la presente immediatamente eseguibile.

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE NR. 34 DEL 10/04/2014

Letto, approvato e sottoscritto.

Il Presidente del Consiglio
Angiolo Ghiarini

Il Segretario Generale
Dott. Stefano Mori

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Reg. di Pubbl. n. del .

Il Sottoscritto Il Segretario Generale, attesta che copia della presente deliberazione sarà pubblicato all'albo pretorio del Comune il e vi rimarrà per 15 giorni consecutivi.

Il Segretario Generale
Dott. Stefano Mori

ATTESTAZIONE DI ESECUTIVITA'

Per decorrenza termini di legge dal 10/04/2014.

PROVVEDIMENTI SUCCESSIVI