



piazza Vittorio Veneto, 1
50019 | tel. 055 055

www.comune.sesto-fiorentino.fi.it

Proposta di Deliberazione di Consiglio Comunale n° 16 del 27/01/2017

Settore: SETTORE SVILUPPO DEL TERRITORIO

**OGGETTO: 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: APPROVAZIONE AI SENSI
DELL'ART.111 E CON LE PROCEDURE DELL'ART. 19 DELLA LRT
65/2014 E SS.MM.II..**

RICHIAMATA la deliberazione del Commissario Straordinario con i poteri del Consiglio Comunale n.29 del 24.05.2016, esecutiva ai sensi di legge, con la quale è stata adottata, ai sensi dell'art.107 comma 3 e con le procedure dell'art. 19 della LR 65/2014 il *“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”*;

CONSTATATO che:

- con nota del 31.05.2016, prot. n°32575/2016-P è provveduto stata trasmessa, ai sensi del dell'art.107 comma 3 e con le procedure dell'art. 19 della LR 65/2014 , alla Regione Toscana e alla Città Metropolitana di Firenze copia 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”*
- la suddetta deliberazione n°29/2016, esecutiva ai sensi di legge, completa dei suoi allegati, è stata depositata, così come prescritto dal 2° comma dell'art.19 della citata L.R. 65/2014, presso la sede comunale per 60 (sessanta) giorni decorrenti dal 08.06.2016, giorno di pubblicazione sul B.U.R.T. del relativo avviso di deposito;
- i soggetti istituzionali competenti di cui all'art.8, comma 1 della citata L.R. 65/2014, non hanno presentato osservazioni al *“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”*;
- nel periodo di deposito, e cioè entro il 08.08.2016, non sono pervenute osservazioni, come risulta dall'apposito registro a firma del Segretario Generale che si allega alla presente deliberazione sotto la lettera **“A”** per formarne parte integrante e sostanziale;

EVIDENZIATO che il Complesso Storico come sopra identificato è soggetto ai vincoli di tutela e di salvaguardia di seguito elencati:



piazza Vittorio Veneto, 1
50019 | tel. 055 055

www.comune.sesto-fiorentino.fi.it

- vincolo di tutela sul bene, apposto con decreto del Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggio della Toscana del 5.06.2012;
- vincolo paesaggistico, di cui all'art. 136 e 157 del D.lgs 22.01.2004 n. 42 apposto con D.M. del 25 marzo 1965 ;
- vincolo archeologico, Declaratoria di importante interesse archeologico del Ministero per i Beni culturali ed Ambientali – Soprintendenza Archeologica della Toscana del 27 maggio 1988.

CONSIDERATO che:

- in data 10.06.2016 prot.n.34498, essendo stato adottato il Piano in oggetto, il Comune di Sesto Fiorentino ha trasmesso la documentazione necessaria per l'attivazione della procedura di cui all'art. 23, comma 3 del Piano di Indirizzo Territoriale (PIT);
- in data 11.08.2016 prot. n. 47288 la Direzione Regionale Urbanistica e Politiche Abitative – Settore Pianificazione del Territorio della Regione Toscana ha trasmesso un contributo ai sensi dell'art.53 della L.R. 65/2014 nel quale, considerato che il Piano di Recupero in oggetto ricade in zona sottoposta al Vincolo Paesaggistico (art. 136 e art. 157 del D.lgs 22.01.2004 n. 42 apposto con D.M. del 25 marzo 1965) ed è reso conforme urbanisticamente attraverso la Contestuale Variante al R.U. già adottata, evidenzia che lo svolgimento della Conferenza paesaggistica avverrà con la procedura di adeguamento della Variante, di cui all'art.21 della Disciplina del PIT-PPR, da considerarsi già avviata, e non ai sensi delle Disposizioni Transitorie di cui all'art.23 del medesimo Piano;
- in data 30.08.2016 prot. n. 49208 il Comune di Sesto Fiorentino trasmette al Settore Pianificazione del Territorio della Regione Toscana, alla Città Metropolitana di Firenze – Pianificazione Territoriale e Governo del Territorio, ed alla Soprintendenza ai beni Ambientali e Architettonici di Firenze le integrazioni al contributo della procedura di cui all'art.21 del PIT;
- in data 27.10.2016 prot.n.62358 la Direzione Urbanistica e Politiche Abitative- Settore Tutela, Riqualificazione e Valorizzazione del Paesaggio della Regione Toscana ha trasmesso il Verbale, con le prescrizioni in esso contenute, della Conferenza Paesaggistica ai sensi dell'art.21 della Disciplina del PIT con valenza di Piano Paesaggistico, per adeguamento al PIT-PPR della “Variante al Regolamento Urbanistico e contestuale al Piano di Recupero del complesso storico di Villa Capponi- Ex Monastero S. Domenico”. Verbale che si allega alla presente deliberazione sotto la lettera “B” per formarne parte integrante e sostanziale;
- successivamente all'approvazione del Piano in oggetto, il Comune di Sesto Fiorentino dovrà trasmettere gli atti approvati e la relativa Deliberazione alla “Direzione Urbanistica e Politiche Abitative- Settore Tutela, Riqualificazione e Valorizzazione del Paesaggio della



Regione Toscana” ed alla “Soprintendenza Archeologica, Belle Arti, e Paesaggio per la Città Metropolitana di Firenze e le Province di Pistoia e Prato”, nonché alla Città Metropolitana di Firenze per la convocazione della seduta conclusiva della Conferenza Paesaggistica per la chiusura del procedimento;

CONSIDERATO, altresì, che il Settore Genio Civile Valdarno Superiore di Firenze:

- ha sottoposto il deposito n. 3278 del 17.05.2016 a controllo obbligatorio con nota del 07.06.2016 prot. n. 33542;
- con nota del 19.07.2016 prot. n.42671 ha riscontrato, ai sensi dell’art. 9 comma 2 del DPGR 53/R/2011, la necessità di subordinare l’esito del controllo alla presentazione di integrazioni;

TENUTO CONTO che

- il Servizio Pianificazione Territoriale con lettera del 02.08.2016 prot.n.45479 trasmetteva la sopracitata nota del Settore Genio Civile Valdarno Superiore di Firenze , alla società Villa Antica SRL e all’Arch. Gigli Luca, che subordinava l’esito finale del controllo all’effettuazione delle integrazioni alle indagini depositate;
- la società Villa Antica SRL, in qualità di proprietaria, ha trasmesso in data 21.11.2016 prot. n. 66469 la documentazione aggiornata alle richieste del Settore Genio Civile Valdarno Superiore di Firenze di cui sopra;
- in data 22.11.2016 prot. n. 66687 tale documentazione è stata trasmessa dal Servizio Pianificazione Territoriale al Settore Genio Civile Valdarno Superiore di Firenze ;

VISTA la comunicazione dell’esito positivo del controllo delle indagini geologico-tecniche del Settore Genio Civile Valdarno Superiore di Firenze pervenute in data 13.12.2016 prot. n.70368;

DATO ATTO che le integrazioni richieste dal Settore Genio Civile Valdarno Superiore di Firenze hanno comportato l’integrazione e la sostituzione dei seguenti elaborati, che già allegati alla deliberazione del Commissario Straordinario n.29 del 24.05.2016 sopracitata, ed in particolare:
1.elaborato sostitutivo:

- C2 - Norme Tecniche di Attuazione - testo modificato finale novembre/ 2016.
- C2 - Norme Tecniche di Attuazione – testo emendato sovrapposto novembre/ 2016- Ver.H/2 Rev.5;

2. elaborati integrativi

- C.5.b – Integrazioni alla relazione Geologica di Fattibilità;
- C.5.c – Integrazione alla Relazione Idrologica Idraulica;

elaborati che si allegano alla presente deliberazione sotto le lettere “C”- “C1”- “D”- “E” ;

VISTA la relazione del Garante dell’Informazione, che si allega sotto la lettera “F”;

RITENUTO, pertanto, di procedere, ai sensi dell’art. 111 e con le procedure dell’art. 19 della LRT 65/2014 e ss.mm.ii , all’approvazione in via definitiva della *“Piano di Recupero di iniziativa*



piazza Vittorio Veneto, 1
50019 | tel. 055 055

www.comune.sesto-fiorentino.fi.it

privata e contestuale variante al Regolamento Urbanistico per la modifica al perimetro del Complesso Storico di Villa Capponi – Ex Monastero di San Domenico;

VISTO il decreto del Sindaco n. 35 del 13.10.2016, con il quale l'Arch. Lorenzo Venturini è stato nominato Dirigente del Settore "Sviluppo del Territorio" di questa Amministrazione ai sensi dell'art. 110, comma 1, D.Lgs. n. 267/2000, a decorrere dal 1 novembre 2016 e fino alla scadenza del mandato del Sindaco;

VISTE:

- la legge 17.08.1942 n.1150 e successive modifiche ed integrazioni e in particolare quanto previsto dall'art.28 e seguenti;
- la legge 5 agosto 1978, n. 457 e successive modifiche ed integrazioni e in particolare quanto previsto dall'art. 30;
- la L.R.T. 65 del 10/11/2014;
- la legge regionale n. 10 del 17.02.2010 e s.m.i. (Norme in materia di valutazione ambientale strategica "VAS", di valutazione d'impatto ambientale "VIA" e di valutazione d'incidenza).

VISTI:

- il secondo Regolamento Urbanistico approvato con D. C.C. n. n. 6 del 28.01.2014;
- il regolamento regionale DPGR 25.10.2011 n.53/R in materia di indagini geologiche;
- l'art. 23 del Piano Indirizzo Territoriale (PIT) approvato con D.C.R.T. n.37 del 27.03.2015;
- il D. Lgs. n. 267/2000;
- il D.Lgs. 12 aprile 2006, n. 163 e s.m.i.;
- il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i..

VISTO il parere in linea tecnica del Dirigente del Settore Sviluppo del Territorio, reso ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 267/2000.

DELIBERA

per le motivazioni di cui in premessa di:

1. Approvare in via definitiva la *Variante al Regolamento Urbanistico per la modifica al perimetro del Complesso Storico di Villa Capponi – Ex Monastero di San Domenico contestualmente al Piano di Recupero*, di cui al successivo punto 2., ai sensi dell'art. 111 e con le procedure dell' art. 19 della LR 65/2014 e s.m.i., costituita dai seguenti elaborati che risultano allegati alla citata deliberazione del Commissario Straordinario con i poteri del Consiglio Comunale n. 29 del 24.05.2016:

A - DOCUMENTAZIONE ILLUSTRATIVA DELLA VARIANTE AL RU AI SENSI DELLA L.R. N.65/2014:

- A.1 Relazione illustrativa della variante al RU

- A.2 Relazione e documentazione catastale
- A.3 Perimetro del complesso storico di Villa Capponi vigente e variato;
- Stralcio cartografico della Tav. 1 Foglio 23 “Articolazione del territorio” vigente e variata;
- A.4 Relazione di fattibilità geologica, idraulica, sismica relativa alla variante.
- A.5 Elaborato di verifica di assoggettabilità a V.A.S. Semplificata.

2) Approvare in via definitiva il “*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*”, ai sensi dell’art.111 e con le procedure dell’art. 19 della LRT 65/2014 e ss.mm.ii, costituito dai seguenti elaborati che risultano allegati alla citata deliberazione del Commissario Straordinario con i poteri del Consiglio Comunale n. 29 del 24.05.2016:

B - QUADRO CONOSCITIVO E STATO DI FATTO DELLE AREE E DEGLI IMMOBILI COMPRESI NELL’AMBITO DI INTERVENTO

- B.1 Relazione sulle stratificazioni storiche del complesso
- B.2 Vincoli e fasce di rispetto;
- B.3 Stralcio Tav. 1 R.U. Articolazione del Territorio; Perimetro del complesso storico; Rilievo plano-altimetrico dell'area Rilievo quotato dei terreni e dei fabbricati;
- B.4 Documentazione fotografica dello stato dei luoghi;
- B.5 Parametri edilizi, computo SUL;
- B.6 Parametri edilizi, computo Volumi
- B.7 STATO ATTUALE – RILIEVO Piano Terra e Piano Seminterrato
- B.8 STATO ATTUALE – RILIEVO Piano Ammezzato e Piano Primo
- B.9 STATO ATTUALE – RILIEVO Pianta delle coperture
- B.10 STATO ATTUALE – RILIEVO Prospetti-Sezioni
- B.11 STATO ATTUALE – RILIEVO Prospetti-Sezioni

C - PROPOSTA PROGETTUALE DEL PIANO DI RECUPERO

- C.1 Relazione Generale
- C.3.a Tavola prescrittiva del Piano di Recupero
- C.3.b Tavola prescrittiva - Destinazione delle superfici interne
- C.4.a Profili regolatori
- C.4.b Profili regolatori
- C.5 Relazione di fattibilità geologica, idraulica, sismica relativa al Progetto
- C.5.a Relazione di fattibilità preliminare per vasca di compensazione
- C.6 Relazione di fattibilità ambientale e monitoraggio
- C.7 Elaborato di compatibilità Paesaggistica
- C.8 Elaborato dimostrativo degli accessi e dei parcheggi



piazza Vittorio Veneto, 1
50019 | tel. 055 055

www.comune.sesto-fiorentino.fi.it

- C.9 Elaborato dimostrativo delle reti e degli impianti
- C.10 Elaborato di approfondimento per la ricostruzione dell'annesso diruto
- C.11 Elaborato di approfondimento per la modifica del tetto della Ex-limonaia
- C.12 Elaborato di valutazione degli utenti relativi all'attività di somministrazione e per l'esercizio di vicinato

e dai seguenti elaborati:

- C2 - Norme Tecniche di Attuazione - testo modificato finale novembre/ 2016.
- C2 - Norme Tecniche di Attuazione – testo emendato sovrapposto novembre/ 2016- Ver.H/2 Rev.5;
- C.5.b – Integrazioni alla relazione Geologica di Fattibilità;
- C.5.c – Integrazione alla Relazione Idrologica Idraulica;

che si allegano sotto le lettere “C”- “C1”- “D”- “E” alla presente deliberazione per costituirne parte integrante e sostanziale.

3. Approvare lo Schema di convenzione per l’attuazione del Piano di Recupero per riuso funzionale a scopo abitativo e produttivo a carattere diffuso del Complesso Storico di Villa Capponi – Ex Monastero di San Domenico situato in località Querceto del Comune di Sesto Fiorentino, che costituisce allegato “C” della deliberazione del Commissario Straordinario con i poteri del Consiglio Comunale n. 29 del 24.05.2016.

4. Autorizzare gli uffici alla trasmissione degli atti approvati e la relativa Deliberazione, alla “Direzione Urbanistica e Politiche Abitative- Settore Tutela, Riqualificazione e Valorizzazione del Paesaggio della Regione Toscana” ed alla “Soprintendenza Archeologica, Belle Arti, e Paesaggio per la Città Metropolitana di Firenze e le Province di Pistoia e Prato”, nonché alla Città Metropolitana di Firenze, per la convocazione della Conferenza Paesaggistica per la conclusione del procedimento di cui all’art.21 del PIT con valenza di Piano Paesaggistico.

5. dare atto che il Piano di Recupero di cui trattasi diverrà efficace a far data dalla pubblicazione dell’avviso di approvazione sul Bollettino Ufficiale della Regione ai sensi di quanto previsto dalla LR. 65/2014 e che tale pubblicazione potrà avvenire successivamente alla conclusione del procedimento di cui all’art.21 del PIT con valenza di Piano Paesaggistico di cui al soprastante punto 4.

6. dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell’art.134, comma 4, del D.Lgs. 267/2000.