

RELAZIONE ILLUSTRATIVA della proposta di parere

(B. 9004/2013)



Oggetto: **Art.81 del D.P.R. n. 616/77 e DPR n.384/94 e successive modifiche ed integrazioni.**

Intervento: **Richiesta di accertamento di conformità urbanistica a sanatoria del tratto di viabilità interna al Polo Scientifico Universitario di Sesto Fiorentino tra l'incubatore e via Frilli.**
Procedimento di localizzazione "ora per allora".

Istante: **Università degli Studi di Firenze - Class. n. 386 Fasc. 346**

Premessa

Il Piano Particolareggiato (P.P.) dell'Università, approvato in via definitiva il 21 dicembre 2007 con deliberazione consiliare n°77 è divenuto vigente in data 16.01.2008 con la sua pubblicazione sul B.U.R.T. n.3.

In data 07.12.2011 è stata stipulata la convenzione urbanistica tra il Comune di Sesto Fiorentino e l'Università degli Studi di Firenze ai rogiti Notaio Michele Santoro rep.77599/12934 registrata a Firenze il 16.12.2011 al n.255597 S.1-T.

In data 9.01.2012 è stata rilasciata l' "Autorizzazione per l'attuazione degli interventi previsti dal Piano Particolareggiato del Polo Scientifico di Sesto Fiorentino dell'Università degli Studi di Firenze" n.1/2012.

L'attivazione della procedura

La richiesta in esame è stata trasmessa:

- ▶ dal **Ministero delle Infrastrutture** – Provveditorato Interregionale alle OO.PP Toscana-Umbria - Sede di Firenze – nota protocollo n.6326 ed acquisito agli atti di questo ufficio in data 25.09.2013 prot. n. 46167 per l'Attivazione procedimento di localizzazione "ora per allora" dell'Art.81 del DPR n. 616/77 e DPR n.383/94 - e s. m. i. relativo alla *Richiesta di accertamento di conformità urbanistica a sanatoria del tratto di viabilità interna al Polo Scientifico Universitario di Sesto Fiorentino tra l'incubatore e via Frilli – Class.386*;
- ▶ dalla **Regione Toscana** - Direzione Generale delle Politiche Territoriali e Ambientali - Settore Infrastrutture di Trasporto Strategiche e Cave nel Governo del Territorio in data 27.02.2013, messaggio pervenuto tramite pec, registrato in data 07.10.2013 al prot. n.48635 per l'Attivazione procedimento di localizzazione "ora per allora" dell'Art.81 del DPR n. 616/77 e DPR n.383/94 - e s. m. i. relativo alla *Richiesta di accertamento di conformità urbanistica a sanatoria del tratto di viabilità interna al Polo Scientifico Universitario di Sesto Fiorentino tra l'incubatore e via Frilli – Class.386; fasc. 346*.

Successivamente:

- ▶ il **Ministero delle Infrastrutture** – Provveditorato Interregionale alle OO.PP Toscana-Umbria - Sede di Firenze – nota protocollo n.7254 del 24.10.2013, acquisita agli atti di questo ufficio in data 28.10.2013 prot. n. 53265, ha integrato l'indirizzo delle amministrazioni interessate ed ha fissato la data per la conferenza di servizi relativi al progetto in oggetto il 14.11.2013

L'U.O.A. **Assetto del Territorio**, Servizio Piani Attuativi:

- ▶ con nota protocollo n. 51293 del 21.10.2013, trasmessa alla Regione Toscana, all'Università degli Studi di Firenze e per conoscenza al Provveditorato OO.PP Toscana-Umbria, ha richiesto che la documentazione presentata sia integrata con:
 - a) *dichiarazione di asseveramento del progettista;*
 - b) *dichiarazione di accertamento e asseveramento del Geologo o, qualora non necessaria in relazione alla categoria di opere realizzate, dichiarazione in merito.*
- ▶ con nota protocollo n. 54309 del 31.10.2013, trasmessa al Ministero delle Infrastrutture - Provveditorato OO.PP Toscana-Umbria e per conoscenza alla Regione Toscana, alla Provincia di Firenze ed all'Università degli Studi di Firenze, ha richiesto il rinvio della conferenza di servizi fissata per il 14.11.2013 in data successiva al 28 Novembre c.a. (primo consiglio Comunale utile) per consentire lo svolgimento degli adempimenti preliminari stabiliti dal vigente regolamento del Consiglio Comunale;
- ▶ con nota protocollo n. 56018 del 13.11.2013, trasmessa alla Regione Toscana, all'Università degli Studi di Firenze e per conoscenza al Provveditorato OO.PP Toscana-Umbria, ha trasmesso il parere, favorevole a condizione, espresso dalla Commissione Edilizia nella seduta del 12.11.2013.

A. Il luogo

L'area del Polo Universitario ha una forma di rettangolo allungato, con l'asse longitudinale disposto secondo l'orientamento N-O/S-E che deriva dal reticolo infrastrutturale sovrapposto e costituito a NE dal canale di cinta, cui si affianca il previsto asse viario Perfetti Ricasoli, a N-O da via dell'Osmannoro, a S-E da via Frilli e a S-O dal Parco della Piana.



B. Quadro dei vincoli

L'area in questione non è assoggettata ai seguenti vincoli territoriali:

- "Sistema regionale delle aree protette" di cui alla L.R. del 29/06/1982 n.52 e relativa alla disciplina di cui alla D.C.R. n.296/88;
- "Vincolo paesaggistico" categorie di beni di cui alla Legge 08/08/85 n.431 e al D.Lgs. 42 del 22.01.2004;
- "Vincolo idrogeologico" di cui al R.D. 30/12/1923, n.3267;
- "Tutela delle cose di interesse artistico - storico" di cui al D.Lgs. 42 del 22.01.2004.

L'area in questione è assoggettata ai seguenti vincoli territoriali:

- Aree di importante interesse archeologico ex art. 2, comma 2 D.Lgs. 42 del 22.01.2004;
- Area di potenziale ritrovamento di materiali archeologici, ex art.37 – Norme generali del RU.

C. L'istanza e le sue motivazioni

... la realizzazione della pavimentazione stradale tra l'edificio dell'incubatore e la via dei Frilli è nata dall'esigenza di deviare su questa nuova strada il traffico in entrata e in uscita dal Polo quando verranno realizzati i lavori del 2° lotto delle opere di urbanizzazione convenzionate con il Comune stesso.

D. Il procedimento di sanatoria

Per tale opera l'Università aveva presentato una Comunicazione di Inizio Lavori (CIL) in data 05.03.2012 prot. 9613, classificata B. 2012/40064.

- dalla relazione del tecnico incaricato della verifica, redatta in data 24/04/2012, emerge quanto segue:
 - . le opere previste in progetto non sono riconducibili agli interventi definiti di "Attività edilizia libera" di cui all'art. 6 del D.P.R. 380/2011 ed all'art. 80 della L.R. 1/2005, in quanto trattasi di opere qualificabili come "intervento di nuova costruzione" ai sensi dell'art. 10 c. 1 lett. a) del D.P.R. 380/2011, ed in particolare "realizzazione di opere di urbanizzazione primaria da parte dei soggetti diversi dal comune" di cui all'art. 78 c.1 lett. c) della L.R. 1/2005,
 - . trattasi infatti di opere di nuova costruzione da realizzare in attuazione del Piano Particolareggiato approvato e convenzionato, opere pertanto soggette a "permesso di costruire",
 - . la comunicazione depositata ai sensi dell'art. 6 del D.P.R. 380/2001 e dell'art. 80 della L.R. 1/2005, non costituisce pertanto idoneo titolo abilitativo alla realizzazione delle opere stesse;
- dal verbale della Polizia Municipale del 04/07/2012 redatto a seguito del sopralluogo effettuato in data 27/06/2012 per la verifica dello stato dei luoghi a seguito del sorteggio del 10/04/2012, risulta che il tracciato viario, riportato nel progetto allegato alla Comunicazione di Inizio Lavori, depositata ai sensi all'art. 6 c. 2 lettere b) e c) del D.P.R. 380/2001 ed art. 80 c. 2 lett. b) e c) della L.R. 1/2005, avente uno sviluppo di ml. 260 ed una larghezza di ml. 7,50 oltre ad un marciapiede di ml. 1,30 dal lato nord, risulta già realizzato ad eccezione della finitura di asfalto nell'area di intersezione e raccordo con la Via Frilli, mentre non risulta ancora installata l'illuminazione pubblica. L'area al momento del sopralluogo risultava ancora delimitata come "area di cantiere";

Il Comune, cui spetta il controllo sull'attività urbanistico edilizia delle Amministrazioni, a seguito delle verifiche effettuate ha inviato comunicazione al Presidente della Giunta Regionale ed al Ministero dei Trasporti delle Infrastrutture in da 07.08.2012 prot. 5975.

L'Università, con istanza pervenuta in data 20.11.2012 prot. 52299, ha presentato "Richiesta di accertamento di conformità urbanistica e sanatoria del tratto di viabilità interna al Polo Scientifico Universitario di Sesto Fiorentino tra l'incubatore e via dei Frilli".

In data 18.12.2012 è stato effettuato sopralluogo congiunto da parte di: Provveditorato, Comune di Sesto, Università, Regione, Tecnico progettista, cui è seguita una "**Relazione a seguito del sopralluogo di 18.12.2013**" redatta il 23.01.2013 dal **Ministero delle Infrastrutture** – Provveditorato Interregionale alle OO.PP Toscana-Umbria - Sede di Firenze, pervenuta in data 28.01.2013 e registrata al prot. 5207;

Il ministero delle Infrastrutture e dei trasporti, con nota pervenuta in data 11.09.2013 prot. 43506, ha comunicato, l'applicabilità al caso in esame del procedimento di localizzazione "ora per allora" finalizzato al raggiungimento dell'intesa Stato-Regione ai sensi del DPR n. 383/94, da attivare da parte del Provveditorato Interregionale alle OO.PP.

Il Provveditorato Interregionale alle OO.PP Toscana-Umbria - Sede di Firenze – con nota protocollo n.6326 acquisita agli atti di questo ufficio in data 25.09.2013 prot. n. 46167 ha presentato richiesta per l'Attivazione procedimento di localizzazione "ora per allora" dell'Art.81 del DPR n. 616/77 e DPR n.383/94 -

e s. m. i. relativo alla Richiesta di accertamento di conformità urbanistica a sanatoria del tratto di viabilità interna al Polo Scientifico Universitario di Sesto Fiorentino tra l'incubatore e via Frilli – Class.386;

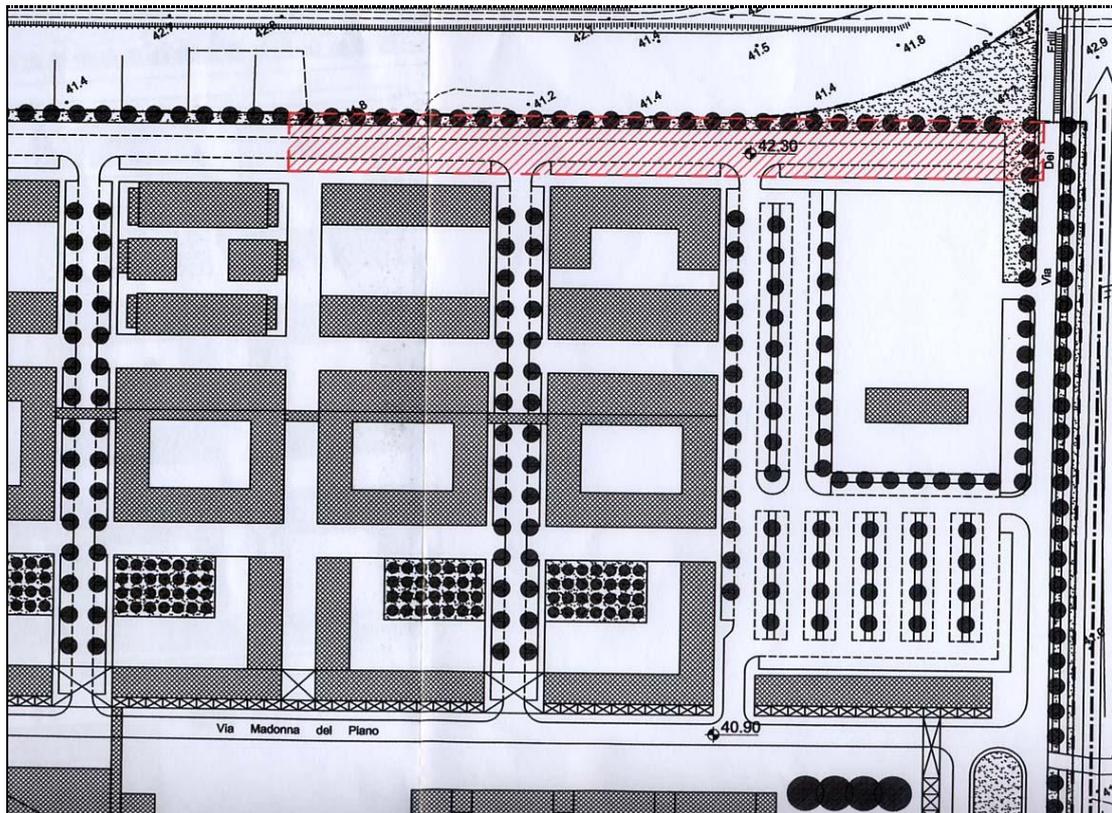
E. Le previsioni del Piano particolareggiato

L'opera di cui all'oggetto è ricompresa nel Piano Particolareggiato (P.P.), approvato dal C.C. con delibera n. 77/2007, ed è classificata dalle NTA art. 8 del piano come "opere di urbanizzazione - parcheggi".

Trova riscontro nelle tavole del P.P. in particolare si richiamano:

- Tav. 5** Planimetria generale di progetto con destinazione delle aree, individuazione dei lotti e parametri per l'edificazione 1:2.000
- Tav. 8.3** Particolare planimetria di progetto settore Est 1:1.000
- Tav. 11.1** Planimetria delle opere di urbanizzazione 1:2.000
- Tav. 11.2** Sezioni stradali tipo e particolari costruttivi 1:100 1:200
- Tav. 11.3** Particolari planimetrici 1:200
- Tav. 11.5** Planimetria delle opere di urbanizzazione perimetrali da cedere 1:2.000
- Tav. 13.1** Dimostrazione grafica superfici lotti, aree verdi e parcheggi 1:2.000
- Tav. 13.2** Dimostrazione grafica superfici permeabili 1:2.000

F. L'opera realizzata



Estratto Tav. ES1

Precisato che trattasi di opera già realizzata, limitatamente alla corsia stradale senza i previsti parcheggi laterali ed il marciapiede, si riportano di seguito estratti della Relazione Generale descrittivi del progetto.

3.1.1 Aspetti generali - La strada che si realizza quale by-pass temporaneo corrisponde alla corsia centrale dei parcheggi a pettine posti a Nord del margine dell'edificato del Polo e come tale sarà utilizzata successivamente dopo il completamento dei parcheggi. Per completare il by-pass la corsia viene prolungata di circa m 10,50, attraverso la fascia destinata a verde, fino a immettersi in via dei Frilli. Quest'ultimo tratto sarà rimosso dopo il completamento dei lavori della via dei Frilli stessa.

La strada ha una sezione convessa delimitata da zanelle a doppio petto: la larghezza da asse a asse delle zanelle di 7,50m; lo sviluppo complessivo a partire dalla strada dell'incubatore al ciglio di via dei Frilli è di 260.81. Sul lato a monte è previsto un percorso pedonale pavimentato con cls gettato in opera opportunamente lisciato. Sul lato opposto è previsto un fosso di guardia per lo scolo delle acque esterne.

3.1.3 Il Corpo stradale sarà così costituito:

- Fondazione di spessore cm 30-37 realizzata con misto stabilizzato naturale di cava;
- Strato di base di conglomerato bituminoso con aggregato di pezzatura 0/32;
- Strato di collegamento (binder) in conglomerato bituminoso con aggregato di pezzatura 0/20, di spessore compreso cm 6.

3.1.4 Le finiture stradali – La finitura laterale delle due corsie è prevista in funzione dell'assetto finale dell'infrastruttura, cioè con zanelle concave nelle quali confluiscono le acque piovane della carreggiata e successivamente anche quelle dei parcheggi laterali. Le due zanelle saranno realizzate con elementi prefabbricati di cls vibrato di cm 30x7/9x100. Il marciapiede provvisorio realizzato sul margine nord della strada avrà larghezza di 1,50 e sarà pavimentato con un massetto di calcestruzzo lcon superficie lisciata a frattazzo fine.

3.3 Illuminazione stradale – L'illuminazione stradale sarà realizzata in analogia e in prosecuzione di quella esistente a monte dell'Incubatore e cioè con apparecchi DISANO VISTA montati su pali alti m 5,00 posti ad interasse di circa m 16,00.

G. Inserimento dell'intervento nel Piano Particolareggiato

Norme tecniche di attuazione – NTA

L'art. 8 (Opere di urbanizzazione) delle NTA, contiene la seguente articolazione:

- Opere di urbanizzazione strettamente necessarie alla funzionalità interna del polo;
- Opere di urbanizzazione perimetrali da cedere al comune;
- Opere di carattere idraulico esterne al comparto ma necessarie alla sostenibilità dell'intervento.

Il medesimo articoli, distingue i parcheggi previsti dal Piano Particolareggiato in: parcheggi esterni ai lotti, parcheggi interni ai lotti individuati nella planimetria e parcheggi interni ai lotti non individuati nella planimetria ma come superficie minima da realizzare.

Il tratto di strada realizzato corrisponde alla corsia centrale dei "parcheggi esterni ai lotti" previsti dalla disciplina del Piano Particolareggiato.

Tav. 5 - Planimetria generale di progetto con destinazione delle aree, individuazione dei lotti e parametri per l'edificazione 1:2.000

La strada è collocata a nord dei lotti 11 e 13 ed individuata come "aree per parcheggio esterne ai lotti".

Tav. 11.1 - Planimetria delle opere di urbanizzazione 1:2.000

La strada è individuata come "aree a parcheggio".

Tav. 11.2 - Sezioni stradali tipo e particolari costruttivi 1:100 1:200

La sezione tipo n. 6, riferita al tratto di strada realizzato e ad altri analoghi, prevede: due corsie centrali larghezza complessiva m. 7,50, parcheggi su entrambi i lati larghi m. 4,50 e marciapiede sul lato interno largo m. 4,40.

Tav. 11.5 - Planimetria delle opere di urbanizzazione perimetrali da cedere 1:2.000

L'opera realizzata non rientra tra le opere di urbanizzazione da cedere rappresentate nella tavola.

Tav. 13.1 - Dimostrazione grafica superfici lotti, aree verdi e parcheggi 1:2.000

La strada è individuata come "parcheggio P20" esterno ai lotti.

Tav. 13.2 - Dimostrazione grafica superfici permeabili 1:2.000

I parcheggi laterali - non ancora realizzati – rientrano tra le "superfici permeabile parcheggi" identificati dalle sigle DO-DS-DT-DU.

H. Documentazione allegata

E.00 - Elenco degli elaborati

E.01 - Relazione generale

ES 1 – Estratto del piano urbanistico attuativo;

Planimetria generale disegnata su base catastale 1:2000;

ES 2 - Planimetria sovrapposta su rilievo, asse, sezioni e profilo;

D 01 - Documentazione fotografica – Stato attuale dei luoghi;

D 02 - Documentazione fotografica – Progetto definitivo;

Con la precisazione che l'allegato *E.02 – Documentazione fotografica*, indicato nell'elenco corrisponde agli allegati D01 e D02 contenenti la documentazione fotografica.

I. Considerazioni conclusive

Evidenziato che l'opera realizzata, limitatamente alla corsia centrale e priva dei parcheggi laterali e del marciapiede:

- è prevista dal Piano Particolareggiato del Polo Scientifico di Sesto Fiorentino approvato e corrisponde alla corsia centrale delle "aree per parcheggio esterne ai lotti" parcheggio P20 della Tav. 13.1;
- è realizzata, fatta eccezione per le opere temporanee da rimuovere, in conformità alle previsioni del P.P. approvato;
- che la Commissione Edilizia nella seduta del 12.11.2013 ha espresso il seguente parere:

La Commissione Edilizia all'unanimità, dato atto che l'opera realizzata è individuabile come porzione delle "aree per parcheggio esterne ai lotti" (P20) previste dal Piano Particolareggiato vigente, esprime parere favorevole a condizione che, al momento del definitivo completamento del parcheggio, le opere "provvisorie" siano rimosse, in conformità al Piano Particolareggiato.

Si specifica che la Commissione si esprime unicamente sulla documentazione tecnica (Elaborati: E01, E02, ES1, ES2, D01, D02), sottolineando che la relazione tecnica (E01) deve essere aggiornata alla situazione attuale di opera già realizzata.

PROPOSTA DI PARERE

Per quanto sopra esposto, dando atto che, l'opera già realizzata per la quale è stata presentata la richiesta di accertamento di conformità urbanistica a sanatoria del tratto di viabilità interna al Polo Scientifico Universitario di Sesto Fiorentino tra l'incubatore e via Frilli - Attivazione procedimento di localizzazione "ora per allora" è individuabile come porzione delle "aree per parcheggio esterne ai lotti" (P20) previste dal Piano Particolareggiato vigente è, **urbanisticamente conforme**, essendo intervenuta la stipula della convenzione urbanistica prevista dal P.P. approvato con DCC n.77 del 21.12.2007, risulta proponibile l'espressione di un **parere favorevole** sotto il profilo urbanistico alle seguenti condizioni:

- 1) al momento del definitivo completamento del parcheggio, le opere "provvisorie" siano rimosse, in conformità al Piano Particolareggiato vigente;
- 2) sia aggiornato il contenuto della relazione tecnica (E01) alla situazione attuale di opera già realizzata;
- 3) la documentazione sia integrata con le dichiarazioni di asseveramento del progettista e del geologo, già richieste.

Sesto Fiorentino 13.11.2013

II RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
(Arch. Mario Lopomo)