



Deliberazione del Commissario Straordinario del 24-05-2016 n. 29

Oggetto: Piano di Recupero di iniziativa privata e contestuale variante al RU per la modifica al perimetro del complesso storico di Villa Capponi - ex monastero di San Domenico.

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO

PREMESSO che:

- 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;
- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 6 del 28.01.2014 è stato approvato il secondo Regolamento Urbanistico;
- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 28.03.2014 il Comune di Sesto Fiorentino ha avviato le procedure per la redazione della Variante al Piano Strutturale;
- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 41 del 29.04.2014 è stata approvata la rettifica di refusi ed errori materiali del secondo Regolamento Urbanistico.

DATO ATTO che in data 16.12.2014 prot. n. 58793 la società Villa Antica SRL, in qualità di proprietaria, ha presentato 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”*.

TENUTO CONTO della volontà manifestata dalla Società Villa Antica SRL, di proporre una contestuale variante al Regolamento Urbanistico per la modifica al perimetro del Complesso Storico di Villa Capponi – Ex Monastero di San Domenico così come previsto secondo Regolamento Urbanistico vigente.

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

RILEVATO che 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.”;*

ACCERTATO che la modifica al perimetro del Complesso Storico così come previsto negli elaborati della contestuale variante al Piano di Recupero di Villa Capponi – Ex Monastero di San Domenico, comportando impegno di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, per effetto della LR 65/2014, ai sensi degli artt. 25 e 64, è soggetta alla conferenza di copianificazione regionale.

RILEVATO che:

- 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)”* allegato alla sotto richiamata delibera del Commissario Straordinario n. 9 del 24.09.2015.

TENUTO CONTO che per chiedere alla Regione Toscana l'attivazione della conferenza di copianificazione per 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”* è stato necessario l'avvio del procedimento della Variante contestuale al Regolamento Urbanistico, ai sensi dell'articolo 17 della LR 65/2014.

RICHIAMATA la delibera del Commissario Straordinario:

- n. 9 del 24.09.2015, che ha dato avvio al 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, ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/2014 ed ha nominato il garante dell'informazione;

- n. 14 del 14.10.2015, in attuazione dei disposti di cui all'art. 17, comma 3, lett. e), L.R. 65/2014, ha provveduto a definire il programma delle attività di informazione e di partecipazione della cittadinanza alla formazione 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, dando mandato, in attuazione di quanto previsto dalla LR 65/2014, al Garante dell'informazione e della partecipazione, nominato con propria deliberazione n. 9/2015.

PRESO ATTO che la Conferenza di Copianificazione nella seduta del 20/11/2015, presso i competenti Uffici della Regione Toscana, ha esaminato il *“Documento per la conferenza di copianificazione”*, predisposto dall'arch. Luca Gigli ai sensi dell'art. 25 della legge regionale 65/2014, ha espresso il seguente parere *“la Conferenza ritiene che l'intervento sia conforme a quanto previsto dall'art. 25, comma 5, della L.R. 65/2014, il cui verbale si allega alla presente deliberazione con la lettera “S”.*

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

- 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.

ACCERTATO che la proposta del Piano di Recupero:

- è finalizzata al recupero per riuso funzionale a scopo abitativo e produttivo a carattere diffuso di detto Complesso, con mutamento delle destinazioni d’uso e frazionamento delle unità immobiliari, nel rispetto delle pertinenti disposizioni del Secondo Regolamento Urbanistico;
- non prevede l’esecuzione diretta o indiretta di opere di urbanizzazione primaria o secondaria e pertanto nessun importo verrà scomputato a titolo di contributo per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria spettanti al Comune ai sensi dell’art. 16 D.P.R. 380/2001 e dell’art. 184 della LR 65/2014.

DATO ATTO che la proposta 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”* ha ottenuto i necessari pareri:

- nelle quattro Conferenze di Servizi, del 28.01.2016, del 04.03.2016, del 10.03.2016 e del 15.03.2016, i cui esiti sono contenuti nei verbali che si allegano alla presente deliberazione con le lettere **“D”**, **“E”**, **“F”** e **“G”**;
- dai soggetti invitati ma non presenti alle conferenze di cui sopra hanno provveduto ad inviare i loro pareri, di seguito elencati, che si allegano alla presente deliberazione con le lettere **“H”**, **“I”**, **“L”**, **“M”**, **“N”**, **“O”**, **“P”**, **“Q”** e **“R”**:
 - Consorzio di Bonifica Medio Valdarno:
 - contributo tecnico rilasciato in data 28.01.2016 prot. 0005133: favorevole con le condizioni in esso contenute ed allegato al verbale della conferenza di Servizi del 28/11/2014;
 - precisazione al contributo tecnico del 28.01.2016 rilasciato in data 18.003.2016 prot. n. 0015190: favorevole con le condizioni in esso contenute;
 - parere rilasciato del 27.04.2016 prot. n. 0025089: favorevole.
 - Geologo Dott. Luciano Lazzeri:
 - parere rilasciato in data 28.01.2016: parere favorevole con le condizioni in esso contenute;
 - parere integrativo del precedente rilasciato in data 27.04.2016: parere favorevole con le condizioni in esso contenute;
 - parere finale rilasciato in data 05.05.2016: parere favorevole;
 - parere integrativo del precedente rilasciato in data 27.04.2016: parere favorevole con le condizioni in esso contenute;
 - parere rilasciato in data 05.05.2016: parere favorevole.
 - ENEL Distribuzione S.p.a. rilasciato in data 27.1.2016 prot. 0056647: parere favorevole ed allegato al verbale della conferenza di Servizi del 28.01.2016;
 - Centria reti (ex Consiag Reti s.r.l.) rilasciato in data 29.01.2016 prot. n. 5282: parere favorevole con le condizioni in esso contenute ed allegato al verbale della conferenza di Servizi del 28.01.2016;

- Publiacqua s.p.a.: rilasciato in data 27.01.2016 prot. n°0005304: favorevole ed allegato al verbale della conferenza di Servizi del 28.11.2016.

DATO ATTO altresì che la proposta 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”* è stata esaminata dalla Commissione Edilizia nella seduta del 22.04.2016, che ha espresso all’unanimità il seguente parere:

“favorevole a condizione che:

- le norme tecniche del Piano di Recupero prescrivano il ricorso al permesso di costruire ai sensi dell’art. 135, comma 5, della LR 65/2014, tenuto conto dell’importanza del complesso storico e delle trasformazioni previste;
- la ricostruzione del rudere rispetti le dimensioni planimetriche documentate ed abbia altezza massima pari alla dimensione planimetrica inferiore. La sua definitiva dimensione sarà definita in sede di approvazione del permesso di costruire;
- gli elaborati che compongono il Piano di Recupero siano modificati secondo le richieste del responsabile del procedimento;
- in merito all’ex limonaia la commissione ritiene ammissibile la deroga ai sensi dell’art. 1, c. 4 dell’Appendice 2, in quanto l’intervento si uniforma alla trasformazione ottocentesca dell’edificio adiacente (ex coro).

TENUTO CONTO che a seguito delle richieste emerse nelle conferenze dei servizi e dai pareri degli Enti gestori, nonché della Commissione Edilizia in data 3 Maggio 2016 prot. n. 26115, la società Villa Antica S.r.l., ha trasmesso elaborati adeguati.

CONSIDERATO che:

- la L.R. 17/2016 modifica la L.R. 10/2010 al fine di adeguare la disciplina regionale in materia di valutazione ambientale strategica (VAS) alle modifiche successivamente intervenute al D.Leg. 152/2016 ha introdotta una procedura di verifica di assoggettabilità semplificata per varianti di carattere formale che non comportino impatti sull’ambiente e che non comporti modifiche alla disciplina di piani già sottoposti a VAS, abrogando il comma 3 dell’art.14 della L.R. 65/2014;
- la società Villa Antica SRL, in data 03.05.2015 prot. n. 26115, ha trasmesso *“Elaborato di verifica di assoggettabilità a VAS semplificata ai sensi della LR 25 febbraio 2016 n. 17 e delle LL.RR. 10/2010 e 65/2014”*, richiesto in data 26.03.2015 prot. n. 16233 dal Servizio Pianificazione Territoriale, da sottoporre all’autorità competente per la verifica di esclusione o di assoggettabilità a VAS.

PRESO ATTO che ai sensi del Titolo II capo I della L.R. 10/2010 l’Autorità Competente, relativamente al *Procedimento di verifica di assoggettabilità semplificata* introdotto dalla LR 17/2016, in data 11.05.2016 ha:

- esaminato l’elaborato denominato *“A.5 Elaborato di verifica di assoggettabilità a VAS semplificata ai sensi della LR 25 febbraio 2016 n. 17 e delle LL.RR. 10/2010 e 65/2014”*, il cui verbale si allega alla presente deliberazione con la lettera **“T”**;
- concluso il procedimento con specifico Provvedimento decretando *“l’esclusione del procedimento di VAS per 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. 5, comma 3 ter, della L.R. 10/2010 e s.m.i.”*, si allega alla presente deliberazione con la lettera **“U”**;

- reso noto in data 16.05.2016 il Provvedimento motivato con la pubblicazione sul sito web del Comune.

DATO ATTO altresì che:

- il Complesso Storico ricade nell'ambito soggetto alla tutela paesaggistica di cui al D.Lgs. 42/2004 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio" e pertanto dopo la pubblicazione sul BURT dell'avviso di adozione, gli atti relativi 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*" saranno trasmessi alla Regione affinché siano attivate le procedure previste dal comma 3 dell'art. 23 della disciplina del Piano Indirizzo Territoriale (PIT) approvato con D.C.R.T. n. 37 del 27.03.2015;
- in data 13.05.2016 con nota prot. n. 194483, ai sensi delle Istruzioni Tecniche allegate alla DPGR 25.10.2011 n. 53/R in materia di indagini geologiche", è stata depositata al Settore Genio Civile Bacino Arno Toscana Centro la documentazione prevista, alla quale è stato attribuito il numero di deposito n. 3278 del 17.05.2016;
- ai sensi dell'art. 4, comma 10, della LR 65/2016, saranno realizzate le infrastrutture che consentano la tutela delle risorse essenziali del territorio. In particolare devono essere assicurati i servizi inerenti:
 - 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. 60 della citata legge;
 - la gestione della diversa tipologia dei rifiuti.

VISTO lo schema di convenzione 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*" che contiene regole, obblighi e modalità operative da assumere da parte del soggetto privato per la realizzazione degli interventi previsti dalla proposta di piano nel rispetto della normativa vigente, che si allega alla presente deliberazione con la lettera "C" per formarne parte integrante e sostanziale.

VISTA la relazione predisposta dal Responsabile del procedimento ai sensi dell'art. 18, comma 1 e comma 2, della LR 65/2014, che si allega al presente deliberazione con la lettera "A" per formarne parte integrante e sostanziale.

VISTO il "Rapporto del Garante della Comunicazione" predisposto ai sensi dell'art. 38 della LR 65/2014 che si allega con la lettera "B" al presente deliberazione per formarne parte integrante e sostanziale.

VISTI:

- il decreto del Prefetto della Provincia di Firenze n. 71701 del 23.07.2015, con cui il dott. Antonio Lucio Garufi, Viceprefetto Vicario in servizio presso la Prefettura di Firenze è stato nominato Commissario Prefettizio del Comune di Sesto Fiorentino per la temporanea amministrazione dell'Ente con i poteri spettanti al Sindaco, alla Giunta e al Consiglio Comunale.
- il decreto del Commissario Straordinario n. 36 del 30.10.2015, con il quale l'Ing. Rita Dabizzi è stata nominata 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 2015 e fino alla scadenza dell'incarico commissariale.

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 Indirizzio 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 di regolarità tecnica rilasciato ai sensi dell'art. 49, comma primo, del D.Lgs. 267/2000.

DATO ATTO che la presente deliberazione non è rilevante sotto il profilo contabile;

VISTO il D.P.R. 26.08.2015 con cui il Presidente della Repubblica ha nominato il Dr. Antonio Lucio Garufi Commissario straordinario per la provvisoria gestione del Comune, conferendogli i poteri spettanti al Consiglio comunale, alla Giunta ed al Sindaco (pubblicato nella G.U. 12.09.2015 n. 212);

CON i poteri spettanti al Consiglio comunale, tenuto conto di quanto sopra decide e

DELIBERA

per le motivazioni espresse in narrativa di adottare:

1. 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. 107, comma 3, e con le procedure dell' art. 19 della LR 65/2014 e s.m.i., costituita dai seguenti elaborati che allegati al presente atto ne formano parte integrante e sostanziale:

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. 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” con le procedure dell’art. 19 e dell’art. 107, comma 3, della LR 65/2014, costituito, dai seguenti elaborati che allegati al presente atto ne formano parte integrante e sostanziale:

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.2 Norme tecniche di attuazione
- 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
- 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.

3. 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, allegato “C” al presente provvedimento, per formarne parte integrante e sostanziale.

4. di dare atto che dopo la pubblicazione sul BURT dell’avviso di adozione, gli atti relativi al Piano di Recupero saranno trasmessi alla Regione affinché siano attivate le procedure previste dal comma 3 dell’art. 23 della disciplina del Piano Indirizzo Territoriale (PIT) approvato con D.C.R.T. n. 37 del 27.03.2015.

5. di dare atto che l’autorizzazione comunale all’attuazione degli interventi previsti dal Piano di Recupero è subordinata alla stipula della convenzione, di cui al sopracitato punto 3., che assolve agli obblighi di cui al comma 1 dell’art. 115 e comma 2 dell’art. 119 della LR 65/2014, e s.m.i..

DELIBERA altresì

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

Pareri allegati alla deliberazione del Commissario Straordinario del 24-05-2016 n. 29.

Oggetto: “Piano di Recupero di iniziativa privata e contestuale variante al RU per la modifica al perimetro del complesso storico di Villa Capponi - ex monastero di San Domenico.”

Sulla presente deliberazione è stata condotta l'istruttoria del responsabile del procedimento.

Il Responsabile del Procedimento

Sesto Fiorentino, 23-05-2016

f.to MILA SCALA

Sulla presente deliberazione è stato reso parere di regolarità tecnica favorevole ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18.8.2000 n. 267 (T.U.E.L.).

Il Dirigente/Responsabile

Sesto Fiorentino, 23-05-2016

f.to RITA DABIZZI

=====
Letto, approvato e sottoscritto.

Il Commissario Straordinario
f.to ANTONIO LUCIO GARUFI

Il Segretario Generale
f.to LUCA LAZZARINI

=====
Firma autografa apposta sull'originale, sostituita da indicazione a mezzo stampa, ai sensi dell'art. 3, comma 2, del D.Lgs. n. 39/1993. Certificato di pubblicazione ed esecutività contenuto nell'originale.