



COMUNE DI PONTASSIEVE

CITTA' METROPOLITANA DI FIRENZE

ORIGINALE

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Nr. 11 Data 14/03/2017 Seduta nr.2

AREA 3 - GOVERNO DEL TERRITORIO - PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
ART. 111 DELLA L.R.65/2014 - ADOZIONE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE
RESIDENZIALE PRESENTATO DALL'AZ. AGRICOLA BALBI FATTORIA IL CAPITANO
SRL E DALLA COOP. DON MAESTRINI PER L'AMBITO A PROGETTAZIONE UNITARIA
"P10-IL COSSO" UBICATO IN VIA S. MARTINO A QUONA A PONTASSIEVE, NONCHÉ
APPROVAZIONE DEL RELATIVO SCHEMA DI CONVENZIONE – P.E. 2012/136.

Adunanza Ordinaria Seduta Pubblica di Prima convocazione.

L'anno duemiladiciassette questo giorno quattordici del mese di Marzo alle ore 21:15 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
MARINI MONICA	S	GIORGI GLORIA	S	COLOMBO SILVIA	N
FABBRINI SAMUELE	S	DONNINI DANIELE	S	CANESTRI MATTIA	S
PAGNI MARIA CRISTINA	S	FANTINI LUIGI	S	GORI SIMONE	S
ZAMA CAMILLA	S	AMABILE ANTONIO	S	CHERICI CLAUDIO	S
CRESCI MATTIA	S	TOMASELLI LETIZIA	N	BORGHERESI ALESSANDRO	S
BETULANTI MARTINA	S	MANNELLI MAURO	S		

TOTALE Presenti 15 *TOTALE Assenti* 2

Sono presenti gli assessori esterni: BENCINI JACOPO, FROSOLINI CINZIA, PASSEROTTI MARCO, PRATESI FILIPPO

Per il Segretario Generale del Comune, Dott. Francesco Cammilli, assiste alla seduta incaricato della redazione del verbale.

Il Presidente del Consiglio, Luigi Fantini, 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.



COMUNE DI PONTASSIEVE

CITTA' METROPOLITANA DI FIRENZE

OGGETTO:

AREA 3 - GOVERNO DEL TERRITORIO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

ART. 111 DELLA L.R.65/2014 -ADOZIONE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE PRESENTATO DALL'AZ. AGRICOLA BALBI FATTORIA IL CAPITANO SRL E DALLA COOP. DON MAESTRINI PER L'AMBITO A PROGETTAZIONE UNITARIA "P10-IL COSSO" UBICATO IN VIA S. MARTINO A QUONA A PONTASSIEVE, NONCHÉ APPROVAZIONE DEL RELATIVO SCHEMA DI CONVENZIONE – P.E. 2012/136.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista la proposta di piano attuativo per la trasformazione dell'ambito P-10-IL COSSO, presentata in data 29/02/2012 prot.4690 e successive modifiche ed integrazioni, dall'Azienda Agricola Balbi Fattoria Il Capitano S.r.l., l.r. Paolo Alacevich, e controfirmata dalla "Cooperativa Don Maestrini", l.r. Aldo Casamenti, rappresentanti insieme la totalità dei proprietari delle aree ricadenti nell'ambito;

Richiamata al relazione del Responsabile del Procedimento allegata all'atto in adozione cui si rimanda per maggiori dettagli sui contenuti del piano attuativo.

Tenuto conto che trattasi di un piano di lottizzazione ai sensi dell'art. 28 L. 1150/1942e art. 115 L.R. 65/2014 in attuazione delle previsioni del Regolamento Urbanistico vigente, e precisamente della scheda norma "P10 – IL COSSO- VIA SAN MARTINO A QUONA" previsione introdotta con la variante al Regolamento Urbanistico approvata con deliberazione C.C. n. 6 del 21/10/2010 e successiva proroga dei termini di efficacia approvata con Deliberazione C.C. n. 13 del 24/02/2015, e che il presente piano attuativo è conforme allo strumento urbanistico vigente.

Considerato che il piano di lottizzazione prevede un nuovo insediamento a destinazione residenziale per un massimo di 15 unità abitative, nonché la realizzazione di opere di urbanizzazione.

Si riportano di seguito i principali parametri urbanistici:

Superficie territoriale di rilievo = mq. 10.446

Superficie fondiaria = mq. 6.545

Indice di fabbricabilità = mc/mq 0,95

Superficie Utile Lorda max = mq. 2.000



COMUNE DI PONTASSIEVE

CITTA' METROPOLITANA DI FIRENZE

Altezza edifici max = mt. 9

N. unità abitative max = n. 15

N. posti auto pubblici = n.13

N. posti auto privati = 55

Superficie parcheggio pubblico = mq.356 a fronte di un minimo di RUC di 193,75 mq

Superficie aree a verde pubblico = mq. 2.398,40 a fronte di un minimo di RUC di 1.300 mq

Dato atto che trattasi di un piano di lottizzazione di iniziativa privata per il quale la relativa scheda norma di RUC prevede la realizzazione di n. 15 unità immobiliari destinate ad abitazioni ordinarie, nonché di aree pubbliche dedicate a verde, percorsi pedonali, viabilità e parcheggi, oltre a opere extracomparto quali il collegamento con via Cimabue, la realizzazione di parcheggi e isole ecologiche su via S. Martino a Quona, la sistemazione dell'area antistante l'asilo.

Considerato che il piano è strettamente connesso con l'area "Don Maestrini", tessuto rado posto a monte dell'ambito P10 ed anch'esso oggetto di un piano attuativo per la realizzazione di nuove abitazioni e che tale dipendenza progettuale tra le due differenti zone è dovuta alla necessità, prescritta dalla specifica disciplina dell'ambito P10, di prevedere con il piano in oggetto una viabilità capace di connettersi con il tessuto di completamento posto a nord.

Ritenuto il progetto presentato rispettoso di questa indicazione come dimostrato dalla tavola grafica (allegata allo schema di convenzione) rappresentante il prolungamento da realizzare al momento di attuazione dell'intervento sull'area "Don Maestrini".

Tenuto conto che le opere di urbanizzazione primaria da realizzare a scapito dei relativi oneri, sono le seguenti:

- realizzazione della nuova viabilità e dei parcheggi pubblici (n. 13 posti auto), compresa la sistemazione dell'area a monte di Via S.M. a Quona antistante l'asilo nido comunale;
- illuminazione pubblica;
- fognatura
- acquedotto
- verde pubblico
- percorso pedonale di collegamento con via Cimabue
- 2 piazzole ecologiche (una in prossimità delle nuove abitazioni e una all'incrocio con via Beato Angelico) e miglioramento innesto via Beato Angelico.

Inoltre lungo via beato Angelico è prevista la cessione al Comune di una striscia di terreno tale da poter consentire la realizzazione di ulteriori 13 posti auto pubblici.

Vista la relazione a firma del Responsabile del procedimento ai sensi dell'art. 18 della L.R.



COMUNE DI PONTASSIEVE

CITTA' METROPOLITANA DI FIRENZE

65/2014, a cui si rimanda per dettagli sulle fasi procedurali e sul rispetto di Leggi, normative e ottenimento di pareri sovraordinati

Considerato che l'ambito oggetto del piano in adozione è stato sottoposto in regime di L.R. 10/2010 a VAS all'interno della Variante al Regolamento Urbanistico comunale denominata 2° RUC, si da atto che, ai sensi dell'art. 5bis della L.R. 10/2010 come modificata dalla L.R. 17/2016 il piano non è pertanto sottoposto a VAS in quanto la scheda norma definisce, in relazione al livello di approfondimento proprio del RUC, assetti, dotazioni indici ed usi compatibili cui la pianificazione attuativa deve necessariamente rispettare.

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, il criterio di scomputo degli oneri di urbanizzazione, la cessione delle aree.

Visto il deposito presso l'Ufficio del Genio Civile delle indagini geologiche, effettuato in data 27 febbraio 2017 (numero di deposito 3353), nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 104 della L.R. 65/2014.

Vista la relazione redatta ai sensi dell'art. 18 della L.R. 65/2014 dal Responsabile del Procedimento Dott. Fabio Carli, all'interno della quale si dà atto dei profili di coerenza interna ed esterna del piano in adozione con gli strumenti di pianificazione sovraordinati, nonché del rispetto delle disposizioni di cui al titolo I capo I della stessa legge in relazione a tutela e riproduzione del patrimonio territoriale e del Titolo IV capo III in relazione al territorio rurale;

Vista la deliberazione G.M. n. 30 del 09/03/2017 con la quale è stato espresso, ai sensi dell'art.62.7 norme RU, parere favorevole all'approvazione del piano di lottizzazione in oggetto;

Vista la proposta di adozione del piano attuativo in data 3 marzo 2017 a firma dal Responsabile del Servizio Pianificazione, che si allega quale parte integrante e sostanziale del presente atto **sotto lettera "A"**;

Visto il parere favorevole della 2^a Commissione Consiliare, espresso nella seduta del Giorno 8 Marzo 2016;

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;

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 l'art.28 della L.1150/42.

Vista la L.R. 1/05.

Vista la Deliberazione G.R. n.588 del 13.5.1996.



COMUNE DI PONTASSIEVE

CITTA' METROPOLITANA DI FIRENZE

Visto il D.Lgs 267/2000.

Visti gli artt. 21 e 22 della L.136/99.

DELIBERA

- 1) Adottare, ai sensi dell'art.111 della L.R. 65/2014, il piano attuativo avente valore di piano di lottizzazione denominato "P-10-IL COSSO-VIA S. MARTINO A QUONA" relativo ai terreni posti in via S. Martino a Quona a Pontassieve. Il tutto costituito dai seguenti elaborati allegati parti integranti e sostanziali del presente atto **sotto la lettera "B"**:
B1 – Relazione del Responsabile del Procedimento ai sensi dell'art. 18 L.R. 65/2014,
B2 – elenco elaborati tecnici
B3 – n°37 elaborati tecnici, numerati come indicato nell'elenco di cui al precedente punto B2

alle seguenti condizioni:

- il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione dovrà essere redatto secondo le indicazioni fornite nei pareri degli enti gestori (Toscana Energia, Telecom, Publiacqua) contenuti nella tav.RE8 allegato B3 alla presente deliberazione;
- ai fini del rispetto delle distanze minime dai confini disposte dal codice civile e per una migliore gestione ai fini manutentivi, si prescrive che nell'aiuola pubblica prevista fra la nuova strada e l'edificato esistente, gli alberi previsti siano sostituiti con cespugli e arbusti che necessitano di manutenzione minima;
- vista la considerevole pendenza della nuova strada, dovranno essere adottati opportuni accorgimenti per migliorare la sicurezza della circolazione stradale, quali un fondo bituminoso adeguato a prevenire i ristagni d'acqua, ghiaccio o facile scivolamento e soprattutto un'adeguata regimazione delle acque (cfr parere P.M. 24.11.2014);
- il primo tratto di marciapiede su via S. Martino a Quona dovrà essere prolungato fino all'accesso all'asilo e in via generale dovrà essere garantita una maggior continuità dei percorsi pedonali evitando zone promiscue fra pedoni e veicoli;
- realizzazione di attraversamento pedonale in via S. Martino a Quona in posizione prossima all'area interessata dall'apertura del nuovo accesso stradale, in modo da garantire il collegamento pedonale fra entrambi i lati della via (cfr parere P.M. 24.11.2014);
- i muri di contenimento previsti su via S. Martino a Quona, nel parcheggio vicino all'asilo e lungo la nuova strada di penetrazione dovranno essere realizzati con rivestimento in pietre aventi pezzatura e tessitura analoga a quella dei muri esistenti su via S. Martino a Quona. Per i restanti muri si rimanda la valutazione ai P.C. Inoltre dovrà essere prestata particolare attenzione nella scelta dei parapetti degli spazi pubblici, in quanto per posizione e quantità risultano elemento connotante;
- per la sistemazione del fosso dovrà essere presentato un dettagliato progetto che preveda opere di intercettazione del materiale che potrebbe ostruire la parte intubata, opere di protezione delle sponde e del fondo e accorgimenti per rallentare la velocità di scorrimento;



COMUNE DI PONTASSIEVE

CITTA' METROPOLITANA DI FIRENZE

- considerati i notevoli dislivelli fra quote dei piani terra degli edifici e le strade, rilevabili dall'elab. UR-6, nella fase di progettazione attuativa dovrà essere prestata particolare attenzione alla sistemazione dei resedi privati, privilegiando il ricorso a scarpate e terrazzamenti, in modo da limitare l'altezza dei muri di contenimento;
 - le tipologie edilizie di cui alla tavola UR11 sono da intendersi vincolanti per le successive fasi di progettazione dell'intervento limitatamente alla tipologia mono o bifamiliare, con libertà di adottare configurazioni edilizie, per le bifamiliari, a schiera o in linea;
 - in fase di presentazione del progetto delle opere di urbanizzazione dovrà essere previsto uno specifico elaborato inerente gli interventi da eseguirsi per la integrazione paesaggistica dell'intervento ed una miglior definizione del margine urbano verso l'area rurale (cfr. Scheda di Ambito n. 7 e linee guida per la riqualificazione paesaggistica dei tessuti urbani – Integrazione paesaggistica al PIT);
 - l'attuazione dell'intervento è subordinata alla stipula della convenzione di cui al punto successivo
- 2) Approvare lo schema di convenzione allegato **come tav. RE-3sotto la lettera "B3"** quale parte integrante e sostanziale del presente atto.
 - 3) Determinare in anni 10 (dieci) la validità del piano attuativo a decorrere dall'intervenuta efficacia dello stesso (pubblicazione sul B.U.R.T. dell'avviso di definitiva approvazione), ai sensi dell'art. 10 L.R. 65/2014.
 - 4) Dare atto che l'adozione e la successiva approvazione del piano attuativo rientrano nella procedura di cui all'art. 111 della L.r. 65/2014.
 - 5) Dare atto che la stipula della convenzione potrà avvenire solo al momento della intervenuta definizione dell'iter approvativo del piano attuativo.
 - 6) 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 Pianificazione Dott. Fabio Carli.

Illustra il provvedimento deliberativo il Sindaco Monica Marini.; spiega che la lottizzazione consentirà un miglior accesso all'asilo nido; siamo in presenza di una lottizzazione che rispetta il Piano paesaggistico regionale di 15 unità abitative sviluppate su massimo di due piani, l'impatto sulla collina risulterà ridotto.

Prosegue il Sindaco, afferma che le opere di urbanizzazione si stimano intorno ai 500 mila euro, ed è previsto anche un intervento da parte di Publiacqua.



COMUNE DI PONTASSIEVE

CITTA' METROPOLITANA DI FIRENZE

Terminato l'intervento del Sindaco, intervengono:

- Il Consigliere Gori (M5S), evidenzia possibili problemi di rischio idraulico sulla regimazione delle acque, spiega che lì c'è un fosso e non sussiste la necessità in questo momento di nuove costruzioni perché il mercato è fermo.
- Il Consigliere Borgheresi (F.I.), spiega che farà delle considerazioni meno tecniche e di carattere più generale; l'intervento di edificazione va a riempire una sorta di "buco" che c'è nell'area edificabile, ma andrà fatta molto bene la regimazione delle acque perché la zona è soggetta a rischio idrogeologico.
- Il Consigliere Fabbrini (Gruppo PD), spiega che nel gruppo è stato discusso molto riguardo al teorema del così detto "volumi zero", è stato visto che le case che andranno in quel terreno avranno un impatto limitato perché poche rispetto allo spazio interessato, in fondo la zona era già urbanizzata e l'impatto è modesto. Prosegue Fabbrini che la collina è una zona a rischio idrogeologico, anche i tecnici comunali che hanno dato parere positivo all'edificazione sapranno che la zona ha tali caratteristiche.
Prosegue Fabbrini che riguardo ai volumi zero ci sono stati già alcune deroghe e che questa è la seconda, la prima è stata fatta su Molino del Piano con la variante al Piano strutturale e ribadisce l'impegno del proprio gruppo a far sì che con queste due eccezioni si concluda.
- Il Consigliere Cherici (M5S), spiega che loro non capiscono perché sia necessaria tale nuova urbanizzazione, ci sono richieste di costruzioni di appartamenti su Pontassieve, domanda il Consigliere. Afferma che se quello che ci torna indietro sono 13 posti auto pubblici e la ristrutturazione dell'accesso all'asilo nido sembra un po' poco.

Replica il Sindaco Marini, afferma che qui non si baratta nulla; spiega che nel Piano strutturale ci sono aree che possono essere edificabili nel rispetto delle norme. Si tratta quindi di dare attuazione a quello già previsto nel Piano strutturale. Spiega il Sindaco che siamo all'interno del centro abitato e le regole da seguire sono date dal Piano strutturale.

La spesa per investimento è fatta anche e soprattutto mediante gli oneri di urbanizzazione senza baratti di sorta, ma tutto nel rispetto delle regole.

I posti auto sono quelli previsti dalla normativa in campo urbanistico.

Terminato l'intervento del Sindaco Marini, non essendoci altre richieste di intervento da parte dei consiglieri, il Presidente Fantini pone in votazione in forma palese il provvedimento ed accerta il seguente risultato:

- Consiglieri presenti e votanti: 15;
- Consiglieri favorevoli: 12;
- Consiglieri contrari: 2 (Gori e Cherici M5Stelle)
- Consiglieri astenuti: 1 (Borgheresi Forza Italia).

Il Presidente, constatato l'esito della votazione di cui sopra, proclama il provvedimento approvato a maggioranza.

Si dà atto che gli interventi integrali dei consiglieri sono registrati in formato elettronico ed archiviati presso la Segreteria generale.

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE NR. 11 DEL 14/03/2017

Letto, approvato e sottoscritto.

Il Presidente del Consiglio
Luigi Fantini

Per il Segretario Generale
Dott. Francesco Cammilli

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Reg. di Pubbl. n. del 29/03/2017.

Il Sottoscritto Il Segretario Generale, attesta che copia della presente deliberazione sarà pubblicato all'albo pretorio del Comune il 29/03/2017 e vi rimarrà per 15 giorni consecutivi.

Il Segretario Generale
Dott. Ferdinando Ferrini

ATTESTAZIONE DI ESECUTIVITA'

Per decorrenza termini di legge dal 08/04/2017.

PROVVEDIMENTI SUCCESSIVI