

Oggetto: Progetto Unitario - Area di Riqualficazione RQ 04c - Isolato Via Carducci / Via Francoforte sull'Oder" - Approvazione.

## IL CONSIGLIO COMUNALE

### PREMESSO:

- che il vigente Regolamento Urbanistico (R.U.), approvato con deliberazione C.C. n° 58 in data 08.07.2013, prevede l'Area di Riqualficazione "RQ 04c - Isolato Via Carducci / Via Francoforte sull'Oder", articolata in due distinte Unità di Intervento;
- che la relativa scheda normativa e di indirizzo progettuale contenuta nell'allegato 'B' alle "Norme per l'Attuazione" prevede:
  - un'articolazione dell'Area di Riqualficazione in due unità di intervento;
  - che gli assetti insediativi dell'Area di Riqualficazione siano definiti da un'apposito Progetto Unitario, ovvero da singoli Progetti Unitari riferiti a ciascuna unità di intervento;
- che l'intervento di riqualficazione è finalizzato a:
  - integrare l'edificato delle aree centrali della città mediante interventi di elevata qualità architettonica e prestazionale, che vitalizzino il tessuti residenziali esistenti nell'intorno e rafforzino la presenza di commercio al dettaglio;
  - qualificare lo spazio pubblico in corrispondenza dell'intersezione dell'asse urbano Via Pascoli / Piazza Togliatti / Piazza Matteotti con la nuova piazza civica e la fermata 'Resistenza' della linea tranviaria, integrando altresì la dotazione di spazi di parcheggio pubblico nelle aree centrali della città;
- che il proprietario dei terreni compresi entro l'Unità di intervento n° 2 ha presentato una proposta di Progetto Unitario, corredato dallo schema di convenzione, che sviluppa ai fini attuativi l'Unità di intervento n° 2, contenente anche un'ipotesi progettuale indicativa per l'Unità di intervento n° 1 al solo fine di prospettare il possibile coordinamento degli interventi;
- che la proprietà dell'Unità di Intervento n° 1 della medesima Area di Riqualficazione, opportunamente informata dall'Assessorato competente in ordine alla proposta progettuale presentata dai soggetti aventi titolo per l'Unità di intervento n° 2, non ha al momento espresso la volontà di procedere ad uno sviluppo progettuale più dettagliato della propria area;
- che la proposta progettuale pervenuta, relativa in particolare all'Unità di Intervento n° 2, prevede la realizzazione di:
  - un complesso edilizio composto da due corpi di fabbrica destinati prevalentemente a residenza, per una Superficie Utile Lorda (S.U.L.) di circa mq. 1.670 (di cui circa mq. 176,00 riservati all'edilizia residenziale con finalità sociali) e ad attività commerciali per una S.U.L. pari a circa mq. 460, posti al piano terreno e al primo piano;

- opere di urbanizzazione quali il parcheggio pubblico, i percorsi pedonali di uso pubblico, il potenziamento delle reti dei sottoservizi presenti in prossimità dell'area di intervento;

#### PRESO ATTO:

- che la Commissione Urbanistica ha esaminato la proposta di Progetto Unitario nella seduta n° 97, tenutasi in data 29.10.2014, esprimendo parere favorevole al riguardo;
- che con note in data 22/12/2016 il Progetto Unitario è stato inviato alla Regione Toscana, alla Provincia di Firenze e alla Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio di Firenze, Prato e Pistoia, ai fini della convocazione della Conferenza dei Servizi preposta a verificare la coerenza del progetto con le finalità di tutela paesaggistica, in osservanza della disciplina del Piano di Indirizzo Territoriale (P.I.T.);
- che in data 22/12/2016 il Progetto Unitario è stato depositato (numero di deposito 3338 del 28.12.2016) presso il Settore Genio Civile di Bacino Arno Toscana Centro, ai sensi del Regolamento 25 ottobre 2011 n. 53/R (Regolamento di attuazione dell'articolo 62 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 in materia di indagini geologiche);
- che la Conferenza dei Servizi, tenutasi in data 26.04.2017, ha verificato l'adeguatezza del Progetto Unitario ai contenuti del nuovo Piano Paesaggistico, approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n° 37 del 27.03.2015, formulando alcune prescrizioni per la successiva fase di autorizzazione paesaggistica;

#### PRESO ATTO altresì:

- dell'esito positivo del controllo svolto dal Settore Genio Civile di Bacino Arno Toscana Centro sul Progetto Unitario, comunicato con nota pervenuta in data 12/05/2017 prot. 22793;

CONSIDERATO come la versione originale degli elaborati costituenti il Progetto Unitario sia stata redatta come documento informatico;

VISTO il D.P.R. n° 445 del 28.12.2000 *“Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa”* riguardo alle specifiche determinazioni in merito ai documenti informatici delle pubbliche amministrazioni, alla loro forma ed efficacia, nonché alla firma digitale;

VISTO inoltre il D.Lgs. n° 82 del 7.03.2005 *“Codice dell'Amministrazione digitale”* e s.m.i. ed in particolare:

- il comma 2 dell'art. 21 che recita:  
*“Il documento informatico sottoscritto con firma elettronica avanzata, qualificata o digitale, formato nel rispetto delle regole tecniche di cui all'art. 20 comma 3, che garantiscano l'identificabilità dell'autore, l'integrità e l'immodificabilità del documento, ha l'efficacia prevista dall'art. 2702 del codice civile”;*
- il comma 1 dell'art. 23 ter che recita:  
*“Gli atti formati dalle pubbliche amministrazioni con strumenti informatici, nonché i dati e i documenti informatici detenuti dalle stesse, costituiscono informazione primaria ed originale da cui è possibile effettuare, su diversi o identici tipi di supporto, duplicazioni e copie per gli usi consentiti dalla legge”;*

VALUTATA pertanto l'inopportunità di produrre in versione cartacea gli elaborati costituenti il Progetto Unitario;

VISTI i seguenti documenti informatici, in formato digitale .pdf, costituenti il Progetto Unitario per l'Area di Riqualificazione "RQ 04c – Isolato Via Carducci/Via Francoforte sull'òOder", debitamente sottoscritti con firma digitale, parte integrante e sostanziale del presente atto, depositati in atti nel fascicolo d'ufficio:

- Album contenente gli elaborati progettuali, comprensivo delle Norme Tecniche di Attuazione;
- Documento allegato: Verifiche geologiche, geotecniche e idrauliche;
- Schema di convenzione;

PRECISATO:

- che la rappresentazione schematica delle opere di urbanizzazione interne ed esterne all'Area di Riqualificazione, contenuta negli elaborati tecnici del Progetto Unitario, costituisce riferimento orientativo per le ulteriori fasi di sviluppo progettuale di tali opere;
- che il regime giuridico dei suoli (aree oggetto di cessione al Comune e da asservire all'uso pubblico) - schematicamente rappresentato nel Progetto Unitario - tiene conto dello schema progettuale indicativo delle opere di urbanizzazione, e che pertanto dovrà essere oggetto di puntuale verifica e di eventuale adeguamento a seguito dell'intervenuta approvazione del progetto definitivo delle opere di urbanizzazione, al fine di assicurare piena coerenza tra l'esatta configurazione delle opere e l'impegno dei Soggetti Attuatori alla cessione o all'asservimento delle aree sulle quali le stesse insistono;

PRESO ATTO che lo schema di Convenzione prevede in sintesi:

- l'impegno del Soggetto Attuatore a realizzare la quota minima obbligatoria di edilizia residenziale con finalità sociali, come stabilita dal Regolamento Urbanistico per l'Area di Trasformazione, e a rispettare le disposizioni specificamente previste nel Regolamento comunale per "Edilizia Residenziale con finalità sociali";
- l'impegno dei Soggetti Attuatori a realizzare le opere di urbanizzazione interne ed esterne al perimetro dell'Area di Riqualificazione a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti, fatta eccezione per le opere da asservire all'uso pubblico, non scomputabili in quanto non oggetto di cessione al Comune;
- l'impegno dei Soggetti Attuatori a cedere gratuitamente, con successivo atto, la proprietà delle porzioni di terreno interessate dalle opere di urbanizzazione, quali il parcheggio e i marciapiedi;
- l'assunzione da parte dei Soggetti Attuatori dell'impegno alla futura costituzione di servitù di uso pubblico sulle aree interessate dai percorsi pedonali interni all'area di riqualificazione ed eventualmente (in alternativa alla cessione) sul tratto di sede stradale di accesso al parcheggio pubblico ove il progetto di dettaglio preveda opere private in oggetto sulla stessa porzione di sede stradale;
- le garanzie fideiussorie relative agli impegni economici assunti dai Soggetti Attuatori;

RITENUTO che le voci di entrata e di spesa ai fini della contabilizzazione delle opere di urbanizzazione correlate funzionalmente al Progetto Unitario debbano essere previste nel

Programma Triennale delle Opere Pubbliche, nel Documento Unico di Programmazione e nel Bilancio di Previsione con specifiche variazioni propedeutiche all'approvazione del relativo progetto esecutivo;

STABILITO che il Progetto Unitario di cui trattasi abbia durata di dieci anni decorrenti dalla sua approvazione;

DATO ATTO che il Progetto medesimo risulta conforme alle previsioni del vigente Regolamento Urbanistico;

RITENUTO dover pertanto procedere all'approvazione del Progetto Unitario relativo all'Area di Riqualificazione RQ 04c;

DATO ATTO che ai sensi dell'articolo 39, comma 1, lettera b), del D.Lgs n. 33 del 14.03.2013, lo schema del presente provvedimento, corredato dei suoi allegati, è stato pubblicato nella sezione "Amministrazione Trasparente" del sito web comunale in data 24.05.2017, e che si provvederà, a seguito dell'intervenuta approvazione dello stesso, alla pubblicazione della deliberazione e dei suoi allegati, ai fini dell'efficacia del Progetto Unitario, come previsto dallo stesso articolo 39, comma 3, del menzionato Decreto;

VISTA la L.R. n° 65 del 10.11.2014 "Norme per il governo del territorio";

VISTO l'art. 21 "*Interventi convenzionati con progetto unitario*" delle "*Norme per l'Attuazione*" del R.U.;

VISTI i pareri favorevoli di regolarità tecnica e contabile del provvedimento ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del D.Lgs. 267/2000;

con votazione espressa con voto elettronico e che dà il seguente risultato:

#### DELIBERA

- 1) Di approvare il Progetto Unitario relativo all'Area di Riqualificazione "RQ 04c - Isolato Via Carducci / Via Francoforte sull'Oder", costituito dai seguenti documenti informatici, in formato digitale .pdf, debitamente sottoscritti con firma digitale, parte integrante e sostanziale del presente atto, depositati in atti nel fascicolo d'ufficio:
  - Album contenente gli elaborati progettuali, comprensivo delle Norme Tecniche di Attuazione;
  - Documento allegato: Verifiche geologiche, geotecniche e idrauliche;
  - Schema di convenzione
- 2) Di specificare che il Progetto Unitario, elaborato e proposto dai proprietari dell'Unità di intervento n° 2 dell'Area di Riqualificazione, sviluppa in modo più dettagliato, ai fini attuativi, tale Unità di Intervento, prevedendo la realizzazione delle opere descritte in narrativa, cui si rimanda.
- 3) Di dare atto che:
  - la rappresentazione schematica delle opere di urbanizzazione interne ed esterne all'Area di Riqualificazione, contenuta negli elaborati tecnici del Progetto Unitario,

costituisce riferimento orientativo per le ulteriori fasi di sviluppo progettuale di tali opere;

- il regime giuridico dei suoli - schematicamente rappresentato nel Progetto Unitario - tiene conto dello schema progettuale indicativo delle urbanizzazioni;
  - che pertanto, al fine di assicurare piena coerenza tra l'esatta configurazione delle opere e gli impegni inerenti la costituzione dei relativi diritti reali di godimento, il regime giuridico dei suoli delineato nel Progetto Unitario dovrà essere oggetto di puntuale verifica e di eventuale adeguamento a seguito dell'intervenuta approvazione del progetto definitivo delle opere di urbanizzazione.
- 4) Di prendere atto dei contenuti dello schema di convenzione come sommariamente descritti in narrativa, cui si rimanda.
  - 5) Di stabilire che le voci di entrata e di spesa ai fini della contabilizzazione delle opere di urbanizzazione connesse funzionalmente al Progetto Unitario debbano essere previste nel Programma Triennale delle Opere Pubbliche, nel Documento Unico di Programmazione e nel Bilancio di Previsione con specifiche variazioni propedeutiche all'approvazione del relativo progetto esecutivo.
  - 6) Di stabilire che il Progetto Unitario abbia durata di dieci anni decorrenti dalla sua approvazione.