

PIANO PARTICOLAREGGIATO TR 04c

'Nuovo centro della città e parco urbano attrezzato / zone nn. 3 parte), 4, 5, 6, 7, 8 e 9 del Programma Direttore'

approvato con Delib. di C. C. n. 20 del 30.01.2020



**Aggiornamento posizione catastale
ai sensi dell'art. 21 della L. R. n. 65/2014**

PROGETTAZIONE URBANISTICA E COORDINAMENTO
TECNICO

Arch. Lorenzo Paoli

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Arch. Lorenzo Paoli

UNITA' OPERATIVA 4.2

Aspetti urbanistico-edilizi:

Arch. Palma Di Fidio

Geom. Fabrizio Fissi

Aspetti amministrativi:

Dr.ssa Cinzia Rettori

Dr.ssa Simonetta Cirri

Alessandra Chiarotti

Data:
Dicembre 2020

Oggetto:

RELAZIONE RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

PREMESSA

La presente relazione, redatta ai sensi dell'art. 33 della L.R. n. 65/2014, descrive le azioni svolte dal Responsabile del Procedimento, finalizzate:

- a procedere all'aggiornamento di una posizione catastale contenuta nel Piano Particolareggiato relativo all'Area di Trasformazione TR 04c e alla correzione di errori materiali.
- ad accertare e certificare che il procedimento si è svolto nel rispetto delle norme legislative e regolamentari vigenti;
- a verificare che la proposta di aggiornamento del detto Piano Particolareggiato non alteri la sua in piena coerenza con il Piano Strutturale e la sua conformità al vigente Piano Operativo.

Il Consiglio Comunale con deliberazione C.C. 20 del 30/01/2020 ha approvato il Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica relativo al Area di Trasformazione TR04c, corrispondente alle zone n. 3 (parte), 4, 5, 6, 7, 8 e 9 del Programma Direttore per la realizzazione del nuovo centro della città, elaborato dall'Arch. Richard Rogers ed approvato nel luglio 2003.

Tale Piano Particolareggiato, soggetto - per espressa previsione del Piano Operativo - alla disciplina della perequazione urbanistica, è stato elaborato dall'Amministrazione Comunale, proprietaria di una porzione di terreno compresa entro il perimetro dell'Area di Trasformazione, previo confronto con i Soggetti privati proprietari degli altri beni immobili posti entro tale comparto, e con la collaborazione degli stessi.

Il Piano Particolareggiato prevede:

- quantità edificabili pari a 87.000 mq di superficie edificabile S.E., così articolate:
 - Residenza: 31.400 mq
 - Attività direzionali o terziarie (e relativi spazi di corredo), attività private di servizio in genere, come definite dall'art. 6 della "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui all'Allegato 'C' alle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo: 36.000 mq;
 - Attività di commercio al dettaglio (esercizi di vicinato, medie strutture di vendita)/esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico: 7.900 mq;
 - Strutture turistico-ricettive: 11.700 mq;
- l'acquisizione gratuita al patrimonio comunale di numerose aree interessate dalla realizzazione di opere di urbanizzazione nonché della vasta porzione di parco, oggi di proprietà di uno dei soggetti attuatori privati, ricadente entro il perimetro dell'Area di Trasformazione, da annettere al contiguo Parco dell'Acciaio;
- opere di urbanizzazione quali:

- nuovi assetti viabilistici;
- parcheggi pubblici, comprensivi di posti per motocicli e biciclette, parte dei quali collocati in modo da favorire lo scambio intermodale con la tramvia;
- piazze e percorsi pedonali e ciclo pedonali pubblici;
- servizi a rete, comprendenti anche collettori fognari ed estensione della rete di acquedotto a servizio dei nuovi fabbricati;

Nel corso di verifiche catastali effettuate ai fini del frazionamento di alcune particelle comprese entro il perimetro dell'Area di Trasformazione TR 04c è emerso che il Piano Particolareggiato, approvato con la citata deliberazione, riporta l'erronea attribuzione della proprietà di una piccola porzione di terreno (di estensione di circa 60 mq) ad un soggetto privato - proprietario dei terreni, compresi entro l'Area di Trasformazione, alla stessa attigui - anziché la corretta attribuzione della stessa alla Città Metropolitana di Firenze.

Pertanto, con nota del 19/11/2020, inviata a mezzo pec con protocollo 46018, si è provveduto:

- ad informare la Città Metropolitana riguardo:
 - all'erronea attribuzione nel Piano Particolareggiato approvato della proprietà di predetta porzione di terreno, catastalmente individuata al Foglio di mappa 16 del C.T. del Comune di Scandicci, dalla particella 2688, confinante, a sud, con la recinzione dell'Istituto scolastico Russell-Newton;
 - alla necessità di assumere un atto di rettifica dell'errore materiale individuato nelle attribuzioni catastali, inserendo nel Piano Particolareggiato la corretta identificazione della proprietà riferita alla particella catastale 2688;
 - alla volontà di collocare - mediante il detto atto di rettifica - i quantitativi edificabili (pur modesti) spettanti alla stessa Città Metropolitana nelle unità minime di intervento individuate dal Piano Particolareggiato maggiormente idonee al relativo sfruttamento;
- a richiedere alla Città Metropolitana un positivo riscontro sul procedimento in atto al fine di procedere quanto prima alla correzione dei dati riportati nel Piano Particolareggiato di cui trattasi.

La Città Metropolitana di Firenze, con nota pervenuta in data 11.12.2020, protocollo 49860, ha comunicato il proprio assenso alla correzione del Piano Particolareggiato con inserimento della specifica posizione catastale che attribuisce alla stessa la proprietà della detta porzione di terreno compresa entro il perimetro dell'Area di Trasformazione TR 04c.

CORREZIONI DA APPORTARE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO

In ragione dell'accertamento del diritto di proprietà della Città Metropolitana di Firenze sulla detta porzione di terreno, occorre rettificare opportunamente il Piano Particolareggiato di cui trattasi in riferimento:

- ai dati relativi all'attribuzione catastale della proprietà in questione;
- alle quote perequate di capacità edificatoria spettanti ai proprietari di beni immobili ricompresi entro il perimetro dell'Area di Trasformazione, mediante trasferimento di una minima quota - pari allo 0,03%, corrispondente a 29 mq di superficie edificabile (SE) - da un soggetto privato alla Città Metropolitana;

Inoltre nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Particolareggiato medesimo non è stata inserita - per mera svista - la disciplina relativa alla presenza all'interno del perimetro dell'Area di Trasformazione, di un'area con evidenza archeologica (codice sito n. 84), come riportata nell'elaborato *Livello B 02 - Tutela e valorizzazione del patrimonio territoriale: discipline speciali e salvaguardie* del vigente Piano Operativo.

Con l'occasione si rende pertanto opportuno aggiungere al comma 1 dell'articolo 11 delle Norme Tecniche di Attuazione - quale utile promemoria per gli adempimenti relativi alla fase di attuazione degli interventi previsti dal Piano Particolareggiato - un'ulteriore lettera, contrassegnata come "h", nella quale fare esplicito richiamo al rispetto delle disposizioni di cui all'art. 47 delle Norme per l'Attuazione del vigente P.O., in riferimento alla presenza di un'area con evidenza archeologica (codice sito n. 84) nella porzione di territorio interessata dal Piano Particolareggiato, sulla quale sono previste sia opere a destinazione pubblica che opere a destinazione privata.

La correzione dei suddetti errori materiali rende necessario operare puntuali rettifiche ai seguenti elaborati del Piano Particolareggiato:

- TAV. 3 - Individuazione catastale della Proprietà;
- TAV. 11 - Identificazione delle zone di intervento e delle relative U.M.I.;
- TAV. 13 - Regime giuridico dei suoli;
- TAV. 25 - Perequazione Urbanistica;
- Norme Tecniche di Attuazione;
- Schema di "Convenzione-quadro";

A tal fine sono stati predisposti:

- un Album contenete la descrizione delle correzioni apportate ai suddetti elaborati del Piano Particolareggiato e la rappresentazione - per estratto - dei contenuti oggetto di rettifica;
- un quadro sinottico di raffronto fra la parti aggiornate dello Schema di "Convenzione - quadro" (testo riportato a sinistra) e la versione delle stesse contenuta nello Schema approvato con la sopracitata deliberazione (testo riportato a destra);
- la versione aggiornata dello Schema di "Convenzione - quadro".

L'attività di elaborazione dei suddetti elaborati ha coinvolto gran parte dei dipendenti assegnati all'U.O. 4.2 Pianificazione Territoriale Urbanistica. Inoltre, la verifiche catastali relative alla porzione di terreno per la quale occorre correggere la relativa attribuzione patrimoniale hanno coinvolto anche altri competenti uffici dell'Ente. In ogni caso i soggetti partecipanti all'attività di elaborazione di strumenti urbanistici di iniziativa pubblica hanno dichiarato che non sussistono cause di conflitto di interesse, come risulta dalla documentazione agli atti dell'Amministrazione Comunale.

Ai sensi dell'articolo 21, comma 1, della L.R. n. 65 del 10/11/2014 "Norme per il governo del territorio", la correzione di errori materiali negli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica avviene mediante un'unica deliberazione.

Nel rispetto di quanto previsto all'art. 39 del D.Lgs. n. 33/2013 l'atto di rettifica del Piano Particolareggiato dovrà essere pubblicato nell'apposita sezione del sito web denominata "Amministrazione Trasparente".

ITER ISTRUTTORIO / PARERI

Considerato che l'assetto planivolumetrico previsto dal Piano Particolareggiato non subisce alcuna modifica rispetto a quello approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 20 del 30.01.2019, sono fatti salvi i tutti pareri già acquisiti in materia paesaggistica, ambientale, idraulica e sismica.

Data la natura non discrezionale e la modesta entità delle correzioni da apportare, il procedimento di rettifica del Piano Particolareggiato non risulta soggetto a verifica di assoggettabilità a VAS né a specifico percorso partecipativo, anche alla luce di quanto disposto al riguardo dalle vigenti norme regionali.

ELABORATI DA APPROVARE

Costituiscono aggiornamento del Piano Particolareggiato di cui trattasi, i seguenti elaborati:

- Album contenente il dettaglio delle singole correzioni;
- Versione aggiornata dello schema di "Convenzione quadro".

VERIFICA DELLA COERENZA CON GLI STUMENTI DI PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E URBANISTICA COMUNALI

La rettifica del Piano Particolareggiato di cui trattasi, non alterando in alcun modo il dimensionamento, la struttura urbanistica del Piano medesimo e le correlate opere di urbanizzazione, risulta :

- coerente con il Piano Strutturale;
- conforme il Piano Operativo approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 34 in data 10 aprile 2019.

Si precisa peraltro, che fino all'avvenuta realizzazione delle opere finalizzate all'abbattimento della pericolosità idraulica nella porzione dell'Area di Trasformazione ricadente in aree con pericolosità per alluvioni frequenti, e dall'intervenuta verifica della piena funzionalità di dette opere, i titoli abilitativi riferiti alla realizzazione degli interventi previsti in tale porzione del Piano Particolareggiato potranno essere rilasciati solo alle condizioni di cui all'art 11, commi 1 e 3 della L.R. n° 41/2018.