



COMUNE di CERRETO GUIDI

CITTÀ METROPOLITANA di FIRENZE

Area 2 - Tecnica

Oggetto: Piano Operativo e contestuale variante al Piano Strutturale del Comune di Cerreto Guidi. Conclusione del procedimento di formazione del Piano Operativo del Comune di Cerreto Guidi approvato con delibera del C.C. n. 66 del 27.12.2021. Controdeduzioni alle Osservazioni dell'adozione delle aree d'intervento contenute nel fascicolo "AD.013 Interventi Oggetto di Riadozione" nello specifico le aree denominate AT_B_3; AT_C_2 con relativa area di atterraggio AT_ATT_C_2; AT_C_8 con relativa area di atterraggio AT_ATT_C_8; AT_C_6; AT_C_7;

1. Riepilogo degli atti di natura pianificatoria pregressi.

Il Comune di Cerreto Guidi, con deliberazione dell'organo consiliare n. 2 del 28/01/2019 **adottava**, ai sensi dell'art. 19 della L.R. n. 65 del 2014, il Piano Operativo con contestuale variante al Piano Strutturale ai sensi dell'art. 17 della legge regionale n. 65 del 2014 ed approvato ai sensi della L. R. n. 1 del 2005, con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 28 del 22/09/2008.

A seguito della perdita di efficacia quinquennale delle previsioni di trasformazioni contenute nel Regolamento Urbanistico e dell'entrata in vigore della L.R. n. 65 del 2014, con delibera di Consiglio Comunale n. 38 del 20/06/2017 è stato **avviato** il procedimento per la formazione del Piano Operativo con contestuale variante al Piano Strutturale ai sensi dell'art. 17 della legge regionale 10/11/2014 n. 65.

Contestualmente all'avvio del procedimento ai sensi dell'art. 224 della L.R. n. 65 del 2014, è stato individuato il perimetro del territorio urbanizzato, avviato il procedimento di Valutazione Ambientale strategica ai sensi della L.R. n. 10 del 2010, nominato responsabile del procedimento per la redazione del nuovo Piano Operativo l'Arch. Edo Rossi, Dirigente dell'Area II – tecnica e, quale garante dell'informazione e della partecipazione ex art. 37 della L.R. n. 65 del 2014, il Segretario Generale del Comune di Cerreto Guidi, dott. Giampiero Vangi.

Per la complessità dell'impegno richiesto e l'importanza strategica dell'obiettivo da raggiungere, il Comune ha ritenuto di avvalersi, per la formazione della Pianificazione, di studi specialistici e di professionalità esterne all'Ente fra le quali, principalmente, in data 09/11/2016 è stato sottoscritto apposito contratto di incarico professionale con il Dipartimento di Architettura (DIDA) dell'Università degli Studi di Firenze.

Contemporaneamente si sviluppava l'ipotesi di procedere alla formazione di nuovo Piano Strutturale ai sensi della L.R. n. 65 del 2014 in forma intercomunale e pertanto in data 05/02/2018, con deliberazione di C.C. n. 5, anche a seguito di apposito finanziamento concesso dalla Regione Toscana, è stato approvato lo schema di convenzione per l'affidamento da parte dei Comuni di Empoli (capofila), Capraia e Limite, Montelupo Fiorentino, Cerreto Guidi e Vinci, dell'incarico di redazione della fase di Avvio del Procedimento finalizzato all'adozione del Piano Strutturale Intercomunale, mentre in data 15/11/2018, con deliberazione di C.C. n. 54, è stato approvato l'atto di Avvio del Procedimento, redatto dal raggruppamento temporaneo di professionisti incaricati "Studio Parlanti" (*mandatario*), per la formazione del Piano Strutturale Intercomunale fra i suddetti Comuni.

In fase di avvio sono state individuate, con del. C.C. n. 38 del 20/06/2017, le figure, quali il garante dell'informazione e della partecipazione ai sensi dell'articolo 37 della L.R. n. 65 del 2014 nel Segretario Generale del Comune di Cerreto Guidi, dott. Giampiero Vangi, e del Responsabile del Procedimento, ex art. 18 della L.R. n. 65 del 2014, nel Dirigente dell'Area tecnica II, arch. Edo Rossi, nonché responsabile della Progettazione. Nelle funzioni dell'arch. Edo Rossi, perduranti fino al 28/02/2021, è subentrato l'ing. Mauro Badii, nominato Dirigente dell'Area tecnica II con provvedimento del Sindaco n. 7 del 27/02/2021 con decorrenza 01/03/2021, mentre, il dott. Giampiero Vangi veniva riconfermato nelle funzioni di garante dell'informazione e della partecipazione per effetto di provvedimento del Sindaco.

In seguito all'adozione del Piano Operativo e alla valutazione delle osservazioni pervenute, per arrivare alla conclusione ed **approvazione** definitiva dello strumento di pianificazione si è resa necessaria una complessiva revisione finale di natura cartografica anche finalizzata alla redazione delle elaborazioni con tecniche di GIS. Incarico affidato all'arch. Emanuele Bechelli facente parte del gruppo di lavoro "Studio Parlanti" con det. n. 418 del 21/07/2021.

Il Nuovo Piano Operativo è stato definitivamente approvato con del. C.C. n. 66 del 27/12/2021, pubblicato sul BURT n. 8 del 23.02.2022 PARTE II e divenuto efficace dal 26.03.2022 ai sensi dell'art. 19 comma 7 della L.R. n. 65 del 2014, escludendo alcune aree di trasformazione che ai sensi del dispositivo n. 2 del 15 febbraio 2022 necessitavano di nuova adozione;

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 2 del 15 febbraio 2022, si provvedeva alla ri-adozione di alcune aree di trasformazione e nello specifico le aree denominate AT_B_3; AT_C_2 con relativa area di atterraggio AT_ATT_C_2; AT_C_8 con relativa area di atterraggio AT_ATT_C_8; AT_C_6 e AT_C_7.

Veniva pubblicato sul BURT n. 13 del 30/03/2022 PARTE II l'avviso relativo alla nuova adozione delle Aree di trasformazione ai sensi degli art 19 e 20 della LR 65/2014 e contemporaneamente si rendeva disponibile la medesima informazione sul Sito web comunale, dove chiunque poteva prenderne visione specificando il termine del 30/05/2022 come termine ultimo per la presentazione delle osservazioni ritenute opportune.

Nel percorso di completa formazione della strumentazione urbanistica sono inoltre intervenuti i seguenti atti principali, ai sensi dell'art. 21 della L.R. n. 65 del 2014:

- del. C.C. n. 3 del 15/02/2022 con la quale, si operava una rettifica dell'elenco degli elaborati costituenti il Piano operativo, elaborati archeologici (BURT n. 8 del 23/02/2022);
- del. C.C. n. 26 del 27/05/2022 con la quale si operava una rettifica per la mancata individuazione del Piano Attuativo di via Piave già approvato con del. C.C. n. 28 del 19/04/2017, convenzionato con atto del 16/01/2019 ovvero prima della adozione del nuovo P.O. avvenuta il 28/01/2019 e pertanto doveva essere riportato nelle elaborazioni grafiche, come peraltro avvenuto in altri casi, in fase di redazione o in seguito ad osservazioni. Peraltro anche il rilascio successivo del permesso di Costruire per le OO.UU., n. 39 del 30/09/2019 è una legittima conseguenza della Convenzione urbanistica pur se l'area era graficamente rappresentata, nel P.O. adottato, come esterna al perimetro del territorio urbanizzato

2. Osservazioni pervenute inseguito alla ri-adozione delle aree denominate AT_B_3; AT_C_2 con relativa area di atterraggio AT_ATT_C_2; AT_C_8 con relativa area di atterraggio AT_ATT_C_8; AT_C_6 e AT_C_7.

In seguito alla pubblicazione della nuova adozione delle aree individuate con deliberazione del Consiglio Comunale n. 2 del 15 febbraio 2022 sono pervenute n. 6 osservazione ed una (la n. 7 tardiva) da parte di cittadini o comunque di interessati sulle quali il Comune è tenuto a pronunciarsi anche ai sensi dell'art. 6 dell'accordo sottoscritto il 17/05/2018 tra MiBACT e Regione Toscana in attuazione della disciplina del PIT, ove si prevede che la Conferenza Paesaggistica venga convocata dopo che

L'Amministrazione precedente abbia completato l'elaborazione delle controdeduzioni alle osservazioni pervenute a seguito della adozione dello strumento da parte del Consiglio Comunale.

L'attività istruttoria condotta per la determinazione sulle osservazioni presentate è stata svolta dall'Ufficio in coerenza con il quadro d'insieme e gli obiettivi complessivi posti alla base del nuovo strumento urbanistico, al fine di garantire equità di trattamento alle osservazioni pervenute ed in considerazione della complessità e varietà dei temi trattati:

Ord.	data	Prot.	Area	Soggetto attuatore
1	24/05/22	11321	AT_C_2, AT_ATT_C_2, AT_C_8 e AT_ATT_C_8	Ing. Mauro Badii per Comune di Cerreto (osservazione d'ufficio)
2	24/05/22	11323	AT_C_8	Geom. Paolo Menichetti per Cappellini Michele
3	24/05/22	11360	AT_C_2	Giancarlo Chiti e Mariangela Castagnoli
4	26/05/22	11621	AT_B_3	Arch. Carboncini Sandro, per se e per Carboncini Franco e Carboncini Maria Pia
5	30/05/22	12046	AT_C_2	Ing. Marco Chiti per Micozzi Vincenzina, Rossetti Aldo, Alda, Ilenia e Sonia
6	31/05/22	12223	AT_ATT_C_2 AT_ATT_C_8	Arch. Alessandro Nucci per Immobiliare San Zio s.r.l. (sig. Carli Edo)
7	16/06/2022	13593	AT_C7	Geom. Paolo Falaschi per conto di Caponi Nello e Giomi Valentina

Si specifica che per quanto riguarda le aree inerenti le osservazioni n. 1; 2; 3; 5; 6; 7; il procedimento di formazione del Piano Operativo si conclude con l'approvazione definitiva.

Per quanto riguarda l'area inerente l'osservazione n. 4, trattandosi di una previsione diversa, da quella inizialmente adottata ed esterna al perimetro del Territorio urbanizzato, sarà oggetto di nuova adozione ai sensi degli art 19 e 20 della LR 65/2014.

È opportuno specificare che in riferimento alle previsioni delle aree AT_C2 e conseguente area di atterraggio AT_ATT_C_2 è stato affidato specifico incarico con det. 282 del 23.05.2022 all'Arch. Biancamano Giuseppe, per lo studio di fattibilità del tracciato, con alternative soluzioni, della strada urbana di collegamento tra Via Vittorio Veneto (SP 31) e Via Dante Alighieri nel centro storico di Cerreto Guidi, che si inserisce in un più ampio progetto di potenziamento, nonché di riqualificazione urbana e territoriale, della viabilità comunale ed il cui contributo è pervenuto in data 22.12.2022 prot. 27502.

N°	TAV. N°	TIPO	CONTENUTO	PROGETTO
1	01R	Relazione	Relazione Tecnica Illustrativa	Studio di fattibilita'
2	02R	Relazione	Computo Metrico Estimativo	Studio di fattibilita'
3	03D	Elaborato Grafico	Planimetrie Di Progetto	Studio di fattibilita'
4	04D	Elaborato Grafico	Sezione Tipo	Studio di fattibilita'

5	05R	Relazione	Documentazione Catastale	Studio di fattibilita'
6	06D	Elaborato Grafico	Intersezioni Progetto	Studio di fattibilita'

3. Motivate deduzioni alle osservazioni presentate, per le quali si conclude il procedimento di formazione del Piano Operativo.

Osservazione n. 1

Presentata dall'ing. Mauro Badii, in servizio presso il Comune di Cerreto Guidi dal 1 marzo 2021, Dirigente dell'area 2 – Tecnica e come tale Responsabile del Procedimento della fase conclusiva di formazione del Piano operativo di cui all'oggetto, con l'intento di fornire un utile contributo per il miglioramento dello strumento in vista della conclusione, in conseguenza di informazioni portate per adesso a conoscenza dagli interessati, anche indipendentemente da osservazioni che perverranno, e da approfondimento degli atti.

Presenta l'osservazione divisa in due argomenti:

1) AT_C_8 con relativa area di atterraggio AT_ATT_C_8;

Per l'area è vigente un atto unilaterale d'obbligo del 31/05/2017, di validità quinquennale, per piano attuativo di sostituzione edilizia su via Vittorio Veneto 90 (proprietà Cappellini) e una richiesta giacente di Permesso di costruire.

La AT_C_8 con la relativa AT_ATT_C_8 vennero introdotte in seguito a modifica conseguente alla sola osservazione di Carli Edo n. 106 prot. 8915 del 27/04/2019 (per l'atterraggio) che chiedeva di ripristinare i parametri già previsti nel RU. Cappellini aveva invece proposto una osservazione sul lotto LL_C_5 (SE pari a 600 mq) che successivamente è stato stralciato dalla Regione Toscana.

Tornando alla AT_ATT_C_8, si tratta di una potenzialità edificatoria di S.E.= 750 mq per circa 6 alloggi, H max = come edifici limitrofi, in area di vincolo paesaggistico avente Sf = 1834 mq.

Per la AT_C_8 l'art. 10 comma 4-bis della L. n. 120 del 2020 prevede *“4-bis. Il termine di validità nonché i termini di inizio e fine lavori previsti dalle convenzioni di lottizzazione di cui all'[articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150](#), dagli accordi similari comunque denominati dalla legislazione regionale, nonché i termini dei relativi piani attuativi e di qualunque altro atto ad essi propedeutico, formati al 31 dicembre 2020, sono prorogati di tre anni. La presente disposizione si applica anche ai diversi termini delle convenzioni di lottizzazione di cui all'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, o degli accordi similari comunque denominati dalla legislazione regionale nonché dei relativi piani attuativi che hanno usufruito della proroga di cui all'articolo 30, comma 3-bis, del decreto-legge 21 giugno 2013, n. 69, convertito, con modificazioni, dalla legge 9 agosto 2013, n. 98.”*

Per quanto sopra la disciplina della trasformazioni derivante dal piano operativo dovrà allinearsi al piano attuativo almeno fino a tutto il maggio 2025 (salve altre proroghe ex-lege).

Conseguentemente dovrà essere rivalutata la risposta alla osservazione relativa all'atterraggio. A tal proposito si osserva che la convenzione urbanistica relativa al piano attuativo di San Zio, del 02/07/1982, individuava il lotto con la sigla “C” (Sf = 1.970,00 mq – Sc = 985,00 mq – Hmax = 14,50 m – Vmax = 14.282,00 mc). In oggi gli obblighi convenzionali non risultano completamente assolti mancando, in particolare, la cessione delle aree.

2) AT_C_2 con relativa area di atterraggio AT_ATT_C_2;

Per l'area è stato effettuato un rilievo finalizzato alla progettazione della nuova strada prevista nel comparto ed è in corso una valutazione delle alternative progettuali per iniziare la programmazione dell'opera e il reperimento dei finanziamenti.

Con osservazioni n. 45 (prot. 8584 del 24/04/2019) e n. 74 (prot. 8792 del 26/04/2019) entrambe discusse e accolte con Del. CC n. 101 del 18/12/2019 venne introdotta l'area di atterraggio (in area come da osservazione di Carli Edo n. 107 prot. 8918 del 27/04/2019).

Oltre che in conseguenza di eventuali osservazioni specifiche delle "aree di decollo" dovrà comunque essere rivalutata la risposta alla osservazione relativa all'atterraggio per quanto esposto al punto precedente rispetto alla mancata completa definizione degli obblighi convenzionali. A tal proposito si osserva che la convenzione urbanistica relativa al piano attuativo di San Zio, del 02/07/1982, destinava l'area a verde pubblico da cedere al Comune.

Proposta per l'osservazione n.1:

Accoglimento nel senso di rimuovere le previsioni di "atterraggio" AT_ATT_C_8 e AT_ATT_C_2, mentre per le aree di "decollo": AT_C_8 resta disciplinata dall'atto unilaterale d'obbligo del 31/05/2017 (si veda anche l'osservazione n.2), per l'area AT_C_2 si vedano le osservazioni n. 3 e n. 5.

Per le previsioni sulle aree AT_ATT_C_8 e AT_ATT_C_2 si veda l'osservazione n. 6.

Osservazione n. 2

L'osservazione è stata presentata dal Geom. Paolo Menichetti, per conto del sig. Cappellini Michele in riferimento alla previsione della area denominata AT_8 e relativa AT_ATT_C_8, chiedendone l'annullamento e il ripristino della precedente previsione del vecchio Regolamento Urbanistico.

Come già evidenziato dall'osservazione d'ufficio n. 1, in seguito ad approfondimenti è stato verificato che è vigente un atto unilaterale d'obbligo del 31/05/2017, di validità quinquennale, per piano attuativo di sostituzione edilizia su via Vittorio Veneto 90 (proprietà Cappellini) e una richiesta giacente di Permesso di costruire.

Per la AT_C_8 l'art. 10 comma 4-bis della L. n. 120 del 2020 prevede *"4-bis. Il termine di validità nonché i termini di inizio e fine lavori previsti dalle convenzioni di lottizzazione di cui all'[articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150](#), dagli accordi similari comunque denominati dalla legislazione regionale, nonché i termini dei relativi piani attuativi e di qualunque altro atto ad essi propedeutico, formati al 31 dicembre 2020, sono prorogati di tre anni. La presente disposizione si applica anche ai diversi termini delle convenzioni di lottizzazione di cui all'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, o degli accordi similari comunque denominati dalla legislazione regionale nonché dei relativi piani attuativi che hanno usufruito della proroga di cui all'articolo 30, comma 3-bis, del decreto-legge 21 giugno 2013, n. 69, convertito, con modificazioni, dalla legge 9 agosto 2013, n. 98."*

Per quanto sopra la disciplina della trasformazioni derivante dal piano operativo dovrà allinearsi al piano attuativo almeno fino a tutto il maggio 2025 (salve altre proroghe ex-lege).

Proposta per l'osservazione n. 2:

Per le motivate deduzioni, già esposte nell'osservazione n. 1 si ritiene l'osservazione **accoglibile**.

Osservazione n. 3

L'osservazione presentata dai sig.ri Chiti Giancarlo e Mariangela Castagnoli e riferita all' area denominata AT_C2, si tratta di un comparto che vede coinvolte più proprietà sulle quali è stato apposto

vincolo preordinato all'esproprio ai sensi dell'art. 9 del d.p.r. n. 327/2001 per la realizzazione di un nuovo tratto di viabilità pubblica.

L'osservazione si divide in due parti, qui riportate in maniera sintetica:

- 1- Si propone la collocazione della strada più a valle rispetto all'attuale previsione
- 2- Lo scorporo della loro proprietà dal comparto AT_C2, in virtù della creazione di una nuova AT con potenzialità edificatoria residenziale, di SE 400mq, rapportato alla cessione gratuita del terreno necessario alla realizzazione della nuova strada.

Premesso che l'area in questione ha avuto una genesi alquanto travagliata: alla originaria adozione del 2019 era presente solo la AT_C_2, in seguito alle osservazioni è stata inserita un'area di atterraggio, AT_ATT_C_2 ed un lotto libero nelle immediate vicinanze LL_C_13. Alla approvazione definitiva il lotto è stato integrato nella previsione della AT con corrispondente incremento della potenzialità all'atterraggio.

Dati urbanistici di previsione come ri-adottati nel 2022

AT_C_2 : Cerreto ex-Mobil via Vittorio Veneto

Sf = 2609 mq (riperimetrazione in aumento che comprende la strada)

Ingombro superficie a terra 312 mq

AT_ATT_C_2 : Cerreto via Sandro Pertini

Sf = 5313 mq

Dimensionamento e disposizioni generali:

S.E.= 1540 mq

H max = come edifici adiacenti

ACV: 2891 mq

Destinazioni d'uso ammesse: residenziale

Proposta per l'osservazione n. 3:

Il lotto di atterraggio era un verde pubblico nel precedente strumento urbanistico ed inoltre l'osservazione non ipotizzava previsioni edificatorie ma solo di ricomprenderlo in TU.

L'accorpamento del lotto LL_C_13 porta comunque ad un aumento di carico.

Richiamato quanto già esposto nel punto 2) dell'osservazione d'ufficio n. 1, in considerazione anche di quanto pervenuto da altri proprietari coinvolti nel comparto AT_C2 con l'osservazione n. 5 presentata dall'Ing. Chiti e dalle soluzioni studiate dall' Arch. Biancamano Giuseppe, l'osservazione è **parzialmente accoglibile**, in quanto per il punto 1 della stessa l'accoglimento dello spostamento del tracciato più a valle trova riscontro anche nel trovare una soluzione che accomuni le esigenze delle diverse osservazione presentate dai diversi proprietari dei terreni inclusi nel comparto.

Per quanto riguarda il punto 2, si propone al Consiglio Comunale di esprimersi facendo salva l'acquisizione del parere della Conferenza Paesaggistica indetta inseguito all'approvazione del Consiglio Comunale, valutate tutte le questioni sopra esposte in virtù dell'interesse pubblico per la realizzazione della nuova viabilità, è stata redatta una nuova scheda d'intervento denominata AT_C_10 che prevede i seguenti dati urbanistici ed attuabile attraverso un Progetto Unitario Convenzionato (PUC) di cui all'art. 121 della LR 65/2014 la cui convenzione preveda la realizzazione del tratto di viabilità pubblica (SSCO_A)

Nuovi dati urbanistici di previsione

SF = 910 mq

S.E. (Nuova edificazione) = 250 mq

Superficie Coperta (S.C.) = 250 mq

h = 6,5 ml.

Il tutto come meglio specificato nelle modalità di attuazione della scheda norma allegata alla presente relazione.

Vista la complessità dell'intervento e della procedura di esproprio al fine di poter meglio individuare l'area d'intervento per il tracciato stradale si è deciso di redigere una scheda a parte denominata AT_C_9.

Osservazione n. 4

L'ipotesi dell'area AT_B3 è stata ri-adoptata anche per motivi di espropriazione necessari alla realizzazione di una nuova scuola in località Bassa, l'osservazione è pervenuta, dall'Arch. Carboncini Sandro, per se e per Carboncini Franco e Carboncini Maria Pia proprietari dei terreni individuati dal comparto AT_B3 e dal comparto adiacente, AT_B1 destinato ad area sportiva non oggetto di riadozione e per la quale non è stato apposto vincolo preordinato all'esproprio, quindi da intendersi di iniziativa privata.

Si tratta di zona soggetta a vincolo paesaggistico ed esterna al perimetro del territorio urbanizzato già oggetto di conferenza di Copianificazione.

L'osservazione pervenuta, manifesta la volontà di collaborare con la Amministrazione Comunale, attraverso la cessione gratuita al Comune delle aree di cui al comparto AT_B3, purchè il comparto, oggetto di riadozione, venga esteso fino a ricomprendervi un'area da destinare ad edificazione residenziale a confine con l'area sportiva sottostante individuata dal comparto AT_B1.

Per l'area residenziale viene richiesta una SE di 1250 mq, individuata lungo via Rossini dove le urbanizzazioni sono già presenti, viene richiesta l'attuazione tramite Progetto unitario ai sensi dell'art. 121 della LR 65/2014. L'edificazione è subordinata alla cessione delle aree di proprietà dei ricomprese nel comparto AT_B3, a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria ed individuate dai proprietari:

Foglio 47 p.la 1000 sup. 6104 mq

Foglio 47 p.la 1005 sup. 146 mq

Per un totale di 6.250 mq

In seguito a più incontri per capire l'effettiva disponibilità dei proprietari alla cessione delle aree necessarie all'attuazione dell'intervento, gli stessi con nota integrativa del 21/12/2022 prot. 27159, né propongono un'ulteriore soluzione:

- l'area a destinazione residenziale, inizialmente individuata tutta lungo il tratto di via Rossini ("lato valle"), trattandosi di zona a rischio idraulico a parità di SE (1250 mq) viene richiesta la suddivisione della stessa, in parte dove già prevista con la prima osservazione del 26/05/2022, ed altra parte a confine tra la nuova scuola e l'edificio esistente.
- che l'intervento possa essere attuato tramite Progetto unitario ai sensi dell'art. 121 della LR 65/2014, in cambio la cessione a titolo gratuito al Comune delle aree individuate nella scheda AT_B_3 e del relativo parcheggio.
- inoltre per quanto riguarda il comparto AT_B1, rendono fin da subito la disponibilità, a valutare un accordo con l'Amministrazione Comunale (es. concessione di prelazione a favore della stessa A.C. in caso di vendita di terzi)

Proposta per l'osservazione n. 4:

In considerazione dell'interesse pubblico per la realizzazione della nuova scuola, valutata l'osservazione del 26/05/2022 prot. 11621 e la successiva nota integrativa del 27/12/2022 prot. 27159, valutato che la zona in cui si vanno ad inserire gli interventi è una zona a completamento del perimetro del territorio urbanizzato, la proposta si ritiene **accoglibile** come da schede AT_B3, AT_B1 e AT_B4 (attuabile

tramite PUC di cui all'art. 121 della LR 65/2014) allegate alla presente relazione, facendo salva l'acquisizione del parere della Conferenza Paesaggistica indetta in seguito all'approvazione del Consiglio Comunale.

Osservazione n. 5

L'osservazione presentata dall'ing. Chiti Marco riguarda altra parte del comparto AT_C2, diverso da quello dell'osservazione n.2, che individua i seguenti proprietari Micozzi Vincenzina, Rossetti Aldo, Alda, Ilenia e Sonia dell'edificio attestante su via V. Veneto, si riporta sinteticamente il contenuto dell'osservazione:

- 1 – non è ritenuto fattibile il “decollo” delle volumetrie nell' area di ‘atterraggio’ individuata come AT_ATT_C2 essendo di altra proprietà
- 2 – non viene rispettato il principio di equità perequativa in quanto la premialità edificatoria sull' area di atterraggio, prevede l'unione delle volumetrie di loro proprietà regolarmente autorizzate, con una volumetria prevista per porzioni di terreno di altra proprietà
- 3 - chiedono lo spostamento della nuova strada lungo il confine così come proposto nella planimetria allegata all'osservazione.

Premesso che l'area in questione ha avuto una genesi alquanto travagliata: alla originaria adozione del 2019 era presente solo la AT_C_2, in seguito alle osservazioni è stata inserita un'area di atterraggio, AT_ATT_C_2 ed un lotto libero nelle immediate vicinanze LL_C_13. Alla approvazione definitiva il lotto è stato integrato nella previsione della AT con corrispondente incremento della potenzialità all'atterraggio.

Dati urbanistici di previsione come ri-adottati nel 2022

AT_C_2 : Cerreto ex-Mobil via Vittorio Veneto

Sf = 2609 mq (riperimetrazione in aumento che comprende la strada)

Ingombro superficie a terra 312 mq

AT_ATT_C_2 : Cerreto via Sandro Pertini

Sf = 5313 mq

Dimensionamento e disposizioni generali:

S.E.= 1540 mq

H max = come edifici adiacenti

ACV: 2891 mq

Destinazioni d'uso ammesse: residenziale

Proposta per l'osservazione n. 5:

Si richiama quanto già esposto nell'osservazione n. 1 inerente alle aree di ‘atterraggio’ AT_ATT_C2 ed a quanto già motivato nell'osservazione n. 3, considerate le soluzioni studiate dall' Arch. Biancamano Giuseppe per i possibili tracciati della nuova viabilità si ritiene la proposta **parzialmente accoglibile**, in quanto l'accoglimento dello spostamento del tracciato trova riscontro anche nel trovare una soluzione che accomuni le esigenze delle diverse osservazioni presentate dai diversi proprietari dei terreni inclusi nel comparto.

Si propone al Consiglio Comunale di esprimersi facendo salva l'acquisizione del parere della Conferenza Paesaggistica indetta in seguito all'approvazione del Consiglio Comunale, valutate tutte le questioni sopra esposte in virtù dell'interesse pubblico per la realizzazione della nuova viabilità, è stata redatta una nuova scheda d'intervento denominata AT_C2 comprendente solo l'area di proprietà, che prevede i seguenti dati urbanistici ed attuabile attraverso un Progetto Unitario Convenzionato (PUC) di cui al-

l'art. 121 della LR 65/2014 la cui convenzione preveda la cessione del tratto di viabilità pubblica (SSCO_A) come meglio specificato nelle modalità di attuazione della scheda di riferimento.

Nuovi dati urbanistici di previsione

SF = 734 mq

S.E. (Riuso) = 800 mq (destinazione residenziale, il piano terra per 400 mq può avere anche in parte destinazione commerciale e/o servizi)

Superficie coperta (S.C.) = 400 mq

h = 7,5 ml (altezza esistente 4,8 e 6,5 nella parte retrostante)

Osservazione n. 6

L'osservazione è stata presentata dall' Arch. Nucci per conto dell'immobiliare San Zio s.r.l, il cui legale rappresentante è il sig.r Carli Edo, inerente alle aree di 'atterraggio' **denominate** AT_ATT_C_2 e AT_ATT_C_8, delle volumetrie dei comparti AT_C2 e AT_C8 (di cui alle osservazioni n. 3 e 2).

Si riporta sinteticamente il contenuto dell'osservazione, inerente l'area AT_ATT_C2:

- Avendo previsto l'atterraggio di volumetrie di altra proprietà sul proprio terreno, si richiede una premialità edificatoria sullo stesso ovvero una SE di 1950 mq complessivi

Per quanto riguarda l'osservazione dell'area AT_ATT_C8 :

- Viene richiesta una maggior potenzialità edificatoria in quanto è stata mantenuta una SE di 750 mq derivante dallo strumento urbanistico precedente, ma da "condividere" con le volumetrie in 'decollo' dalla AT_C8, in alternativa viene chiesto di mantenere la SE prevista di 750 mq e di far atterrare le volumetrie altrove.

Proposta per l'osservazione n. 6:

Si richiama quanto esposto nell'osservazione n. 1 e nell'accoglimento della stessa per quanto riguarda l'eliminazione delle aree di atterraggio, pertanto si fa presente quanto segue:

per l'area denominata AT_ATT_C2, l'osservazione si ritiene **non accoglibile**, in considerazione di quanto richiamato nelle osservazioni n. 1, 2 e 5 che portano ad una proposta di accoglimento per l'eliminazione delle aree di "atterraggio", in particolare rispetto alla mancata e completa definizione degli obblighi convenzionali per cui la convenzione urbanistica relativa al piano attuativo di San Zio, del 02/07/1982, destinava l'area a verde pubblico da cedere al Comune.

per l'area denominata AT_ATT_C8, l'osservazione si ritiene **parzialmente accoglibile** per quanto riguarda l'eliminazione dell'atterraggio di altre volumetrie per le motivazioni esposte anche nell'osservazione n. 1 e n. 2, richiamato quanto già esposto nell'osservazione n.1 inerente la convenzione urbanistica relativa al piano attuativo di San Zio, del 02/07/1982 che individuava il lotto con la sigla "C" (Sf = 1.970,00 mq – Sc = 985,00 mq – Hmax = 14,50 m – Vmax = 14.282,00 mc), ma per il quale ad oggi gli obblighi convenzionali non risultano completamente assolti mancando, in particolare, la cessione delle aree. Si riporta quanto previsto dalla nuova scheda allegata alla presente relazione per quest'area rinominata AT_C8 :

Nuovi dati urbanistici di previsione

ACV = 880 mq

S.E. (Nuova edificazione) = 750 mq

Superficie Coperta (S.C.) = 400 mq

H max = come edifici limitrofi

Strumento di attuazione: Progetto Unitario Convenzionato (PUC) ai sensi dell'art. 121 della L.R. 65/2014, la cui convenzione preveda la cessione alla Pubblica Amministrazione come precisato nelle prescrizioni. La convenzione con la P.A. dovrà stabilire l'effettiva quantificazione dell'area da cedere gratuitamente per "strade e parcheggi" e "verde pubblico" ed eventualmente interventi eccedenti la manutenzione potranno avvenire a scapito degli oneri di urbanizzazione primaria.

La realizzazione delle volumetrie è vincolata alla cessione delle aree di "strade e parcheggi" e "verde pubblico" nella planimetria allegata e denominata come AREE DA CEDERE compresi i sottoservizi previo intervento iniziale manutentivo.

Osservazione n. 7

L'osservazione n.7 pervenuta tardivamente è stata presentata dal Geom. Falaschi Paolo per conto dei proprietari Caponi Nello e Giomi Valentina, riguarda l'area AT_C7, destinata come area a campeggio attrezzata per la sosta massimo di 72 ore di camper, roulotte e tende e si riporta sinteticamente l'osservazione:

1 - variazione accesso all'area: nella vigente scheda norma è previsto l'accesso da una viabilità esistente, ma su terreno di altra proprietà. richiede pertanto che l'accesso all'area sia previsto direttamente da via Leonardo Da Vinci mediante un'esistente strada bianca ma ricadente all'interno del lotto di proprietà individuata catastalmente al Foglio di mappa n. 21 particella n°701 e opportunamente adeguata in fase di realizzazione;

2 - variazione della profondità della fascia di rispetto di cui all'AATP: si richiede la modifica dai 10 m attuali a 5 m per consentire un miglior posizionamento delle aree di sosta previste;

3 - variazione delle strutture a supporto: si richiede la possibilità di prevedere la realizzazione di un'area piscina che non concorra al conteggio dei 200 mq previsti per le strutture a supporto dell'area.

Proposta per l'osservazione n. 7:

L'area in cui ricade l' AT_C7 è esterna perimetro del territorio urbanizzato ed è situata all'interno della fascia di tutela dei Crinali principali di cui all'art. 91 delle NTA del Piano Operativo volta a tutelare le caratteristiche visuali- percettive del paesaggio comunale, l'osservazione si ritiene **parzialmente accoglibile**, in quanto si ritiene accoglibile il punto 1 della stessa, mentre in virtù della tutela del patrimonio paesaggistico non si rilevano i presupposti per l'accoglimento dei punti 2 e 3.

Il dirigente dell'Area 2 – Tecnica

Responsabile del procedimento

ing. Mauro Badii

Documento firmato digitalmente