

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Numero 78 Del 30-11-20

Oggetto: L.R. 65/2014 - ART.111 - PIANO DI LOTTIZZAZIONE "POGGIOLO GREEN" IN RUFINA CAPOLUOGO - APPROVAZIONE DEFINITIVA

L'anno duemilaventi il giorno trenta del mese di novembre alle ore 19:00, presso questa Sede Municipale, convocata nei modi di legge, si è riunita il Consiglio Comunale convocato, a norma di legge, in sessione Ordinaria in Prima convocazione in seduta Pubblica.

Dei Signori Consiglieri assegnati a questo Comune e in carica:

MAIDA VITO	P	MORETTI ELISA	P
CARBONI STEFANO	P	BARDUCCI ANDREA	P
CANOVELLI LAURA	P	VENTURI DANIELE	P
CAPANNI STEFANIA	P	SCOTTI GAIA	P
VETTORI LEONARDO	P	MAZZEI CHIARA	P
BRACCESI CARLO	P	ROSELLI ROSSELLA	P
CASINI FRANCESCO	P		

ne risultano presenti n. 13 e assenti n. 0.

Assume la presidenza il Signor BRACCESI CARLO in qualità di PRESIDENTE DEL CONSIGLIO assistito dal Segretario Comunale D.ssa DUPUIS MARIA BENEDETTA.

Il Presidente, accertato il numero legale, dichiara aperta la seduta, previa nomina degli scrutatori nelle persone dei Signori:

CANOVELLI LAURA
SCOTTI GAIA
ROSELLI ROSSELLA

Soggetta a controllo	N	Immediatamente eseguibile	S
----------------------	---	---------------------------	---

COMUNE DI RUFINA

Provincia di Firenze

Sono inoltre presenti alla seduta gli Assessori non Consiglieri Galanti Daniela, Cecchini Michele, De Luise Stefania Michela e Majone Davide.

Si procede al dibattito consiliare come integralmente riportato nel verbale dell'odierna seduta, qui integralmente richiamato e recepito.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Rilevato che con Delibera del Consiglio Comunale n. 42 del 21.07.2015 è stata definitivamente approvata la Variante n.4 al Regolamento Urbanistico Comunale, dove è individuata, fra l'altro, un'area di espansione residenziale soggetta a Piano Attuativo la cui attuazione risulta disciplinata nelle Norme Tecniche di Attuazione da quanto previsto dall' "Allegato 2 – Scheda 1 - Rufina - Area Intervento Unitaria n. 2";

Preso atto che in merito alla Valutazione Ambientale Strategica relativa alle previsioni di pianificazione di cui alla sopra citata Variante n. 4 al Regolamento Urbanistico, è stato provveduto, ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 152/2006 e dell'art. 5 della L.R. 10/2010, all'esecuzione della Verifica di Assoggettabilità alla VAS della Variante n.4 al Regolamento Urbanistico sopracitata, attuata previa redazione di specifico Documento Preliminare dove sono compresi la descrizione dei contenuti della Variante nonché le informazioni ed i dati necessari alla verifica degli impatti significativi sull'ambiente, facendo riferimento ai criteri previsti nell'Allegato I allo stesso D.Lgs. 152/2006, acquisiti anche i necessari pareri da parte degli enti e soggetti competenti in materia ambientale;

Preso atto che con delibera della Giunta Comunale n. 33 del 06.03.2014 è stato provveduto all'approvazione del Provvedimento di Esclusione dalla procedura di VAS della Variante n.4 al Regolamento Urbanistico, provvedimento emesso dall'Autorità Competente in data 03.03.2014;

Tenuto conto che trattasi di un Piano di Lottizzazione ai sensi dell'art. 28 L. 1150/1942 e art. 115 L.R. 65/2014 in attuazione delle previsioni del Regolamento Urbanistico vigente, e precisamente della "Allegato 2 – Scheda 1 - Rufina - Area Intervento Unitaria n. 2" previsione introdotta con la citata Variante n. 4 al Regolamento Urbanistico approvata con Delibera Consiglio Comunale n.42 del 21.07.2015, e che il presente Piano Attuativo è conforme allo strumento urbanistico vigente;

Vista la proposta di Piano Attuativo denominato "POGGIOLO GREEN" per l'attuazione dell'intervento di edilizia residenziale inerente l'area individuata nel Regolamento Urbanistico vigente di cui all' "Allegato 2 – Scheda 1 - Rufina - Area Intervento Unitaria n. 2", presentata al protocollo in data 24.12.2019 prot. 15539 ed inserita sulla piattaforma web "*pratiche edilizie one-line servizi per i professionisti*" del Comune di Rufina in data 16.01.2020 prot.557 dai sig.ri Turrini Silvio, Fanetti Maria Pia e Ciapetti Franca in qualità di proprietari e sig.ri Turrini Fabrizio e Turrini Fabio in qualità di procuratori generali dei citati proprietari, costituita dalla documentazione tecnico-grafica e descrittiva, depositata agli atti dell'Ufficio Tecnico Comunale;

Considerato che il piano di lottizzazione prevede un nuovo insediamento a destinazione residenziale per un massimo di n. 20 unità abitative, e che il perimetro dello stesso comprende le seguenti aree rappresentate al Catasto Terreni nel foglio di mappa n. 19 della seguente superficie rilevata:

- porzione della particella n. 1694 - per una superficie di mq. 5763,00;
 - particella n. 731 – per una superficie di mq. 139,07;
 - particella n. 732 – per una superficie di mq. 7,00;
 - porzione della particella n. 67 - per una superficie di mq. 14,40;
- il tutto per complessivi mq. 5923,47, che risultano di proprietà degli attuatori sopra richiamati;

COMUNE DI RUFINA

Provincia di Firenze

Rilevato che dalle visure del Catasto Terreni, le superfici complessive in atti attribuite dall'Agenzia delle Entrate alle particelle di cui trattasi, risultano le seguenti:

- particella n. 1694 superficie mq. 5584;
- particella n. 731 superficie mq. 145;
- particella n. 732 superficie mq. 5;
- particella n. 67 superficie di mq. 1950;

Preso atto che in merito alle particelle n. 1694, n.731, n. 732, ed ai sensi di quanto disposto dalla Circolare Ministero delle Finanze, 30 ottobre 1989, n. 5 - Direzione Generale del Catasto - la differenza fra la superficie rilevata e la superficie in atti catastali, è contenuta entro il limite di tolleranza, definito sulla base dei criteri stabiliti dal codice civile (art. 1538) , pari ad 1/20 della superficie in atti;

Preso atto che ai sensi di quanto disposto dall'art. 111 della L.R. 65/2014, con delibera del Consiglio Comunale n. 5 del 10.06.2020 è stato provveduto all'Adozione del citato Piano di Lottizzazione con tutta la documentazione in essa descritta;

Rilevato che ai sensi del comma 3 dell'art. 111 della L.R. 65/2014, la citata Delibera e relativi allegati sono stati oggetto dei seguenti atti di partecipazione:

- trasmissione alla Città Metropolitana di Firenze in data 17.06.2020 prot. 5898;
- pubblicazione sul BURT n.26 del 25.06.2020;
- deposito di tutta la documentazione presso l'ufficio tecnico in data 25.06.2020;
- pubblicazione sul sito web del Comune di Rufina in data 25.06.2020;
- pubblicazione all'Albo Pretorio del Comune di Rufina in data 25.06.2020 n.415

Considerato che entro i successivi 30 giorni dalla data di pubblicazione sul BURT, non sono pervenute osservazione od opposizioni al citato Piano di Lottizzazione;

Preso atto che alcune porzioni delle opere inerenti il Piano di Lottizzazione, da ritenersi opere di urbanizzazione, ai fini della perfetta funzionalità delle stesse ed anche per esigenze funzionali dettate dai gestori dei servizi a rete, sono realizzate FUORI dal comparto edificatorio come sopra indicato, come graficamente e analiticamente descritte nella documentazione dello stesso Piano di Lottizzazione, e precisamente:

A) alcuni tratti delle reti dei servizi interrati (fognatura e meteoriche), da ritenere facenti parte delle opere di urbanizzazione necessari per l'attuazione dell'intervento di cui trattasi, realizzati a cura e spese degli attuatori, in funzione delle specifiche richieste dei soggetti gestori dei servizi, ricadono in aree ubicate al di fuori del comparto edificatorio, secondo l'individuazione e le caratteristiche risultanti dagli elaborati progettuali di cui al Piano di Lottizzazione;

B) alcuni tratti delle reti dei servizi interrati (acquedotto, gas, energia elettrica, telecomunicazioni) da ritenere facenti parte delle opere di urbanizzazione, necessari per l'attuazione dell'intervento di cui trattasi, realizzati a cura e spese degli attuatori, in funzione delle specifiche richieste dei soggetti gestori dei servizi, su aree di proprietà e/o nella disponibilità dell'Amministrazione Comunale, ricadono in aree ubicate fuori del comparto edificatorio, secondo l'individuazione e le caratteristiche risultanti dagli elaborati progettuali di cui al Piano di Lottizzazione;

C) una porzione della nuova viabilità della Lottizzazione, da ritenere facente parte delle opere di urbanizzazione, realizzata a cura e spese degli attuatori, ricade in area ubicata al di fuori del comparto edificatorio, secondo l'individuazione e le caratteristiche risultanti dagli elaborati progettuali di cui al Piano di Lottizzazione;

COMUNE DI RUFINA

Provincia di Firenze

Visto l'art. 107, comma 2, della L.R. 65 del 2014, secondo cui *“L'atto di approvazione del piano attuativo individua le disposizioni legislative di riferimento e i beni soggetti ad espropriazione secondo le procedure e le modalità di cui al d.p.r. 327/2001 e alla legge regionale 18 febbraio 2005, n. 30 (Disposizioni in materia di espropriazione per pubblica utilità)”*;

Visto l'art. 109, comma 1, lett. c), della L.R. 65 del 2014, secondo cui in piano attuativo individua *“la localizzazione degli spazi riservati ad opere o impianti di interesse pubblico, ivi compresa la localizzazione delle aree necessarie per integrare la funzionalità delle medesime opere”*;

Considerato pertanto che l'esecuzione delle opere fuori dal comparto, necessarie per integrare la funzionalità delle opere di urbanizzazione primaria, e dunque l'attuazione dello stesso piano non può essere pregiudicata laddove il soggetto attuatore non riesca ad acquisire con strumenti privatistici la disponibilità delle aree sulle quali le stesse dovranno insistere, per essere poi cedute al comune o agli enti gestori;

Visto l'art. 9, comma 1, del D.P.R. 327 del 2001, secondo cui *“1. Un bene è sottoposto al vincolo preordinato all'esproprio quando diventa efficace l'atto di approvazione del piano urbanistico generale, ovvero una sua variante, che prevede la realizzazione di un'opera pubblica o di pubblica utilità.”*;

Visto l'art. 110, comma 2, della L.R. 65 del 2014, secondo cui *“L'approvazione del piano costituisce dichiarazione di pubblica utilità delle opere od impianti di interesse pubblico dallo stesso individuate”*;

Visto l'art. 12, comma 3, del D.P.R. 327 del 2001, secondo cui *“Qualora non sia stato apposto il vincolo preordinato all'esproprio la dichiarazione di pubblica utilità diventa efficace al momento di tale apposizione a norma degli articoli 9 e 10”*;

Considerato che l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio non è e non sarà necessaria laddove prima o dopo la stipula della convenzione urbanistica i soggetti attuatori acquisiscano dette aree con strumenti privatistici;

Ritenuto tuttavia che il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria da consegnare per l'ottenimento del titolo abilitativo edilizio relativo alle opere di urbanizzazione possa ritenersi completo solo nel caso in cui i soggetti attuatori risultino alla data di presentazione dello stesso titolari di diritti reali anche sulle aree fuori del comparto edificatorio;

Ritenuto di dover dunque espressamente condizionare il rilascio dei titoli abilitativi edilizi alla produzione da parte dei soggetti attuatori della documentazione a comprova del fatto che gli stessi siano divenuti titolari di diritti reali debitamente trascritti sulle aree fuori del comparto edificatorio, a propria cura e spese indipendentemente dallo strumento giuridico utilizzato;

Preso atto quindi che le sopra citate opere di urbanizzazione ubicate all'esterno del perimetro del comparto edificatorio come individuate dalla documentazione del piano di lottizzazione, ricadono in aree che non risultano di proprietà degli attuatori, ma per le quali gli stessi attuatori alla data di stipula della convenzione dovranno averne la disponibilità o dovranno impegnarsi ad acquisirla anche all'esito di eventuale procedimento espropriativo che dovrà essere richiesto, istruito per quanto di competenza, fatto oggetto di apposizione di vincolo ai sensi dell'art. 12, comma 3, del d.p.r. 327 del 2001 e portato a conclusione degli stessi soggetti attuatori a propria cura e spese ai sensi di legge, quale condizione per il rilascio dei titoli edilizi sia delle opere di urbanizzazione sia dell'edificazione privata;

Rilevato che secondo quanto previsto nella documentazione progettuale e come proposto dagli attuatori, la porzione di area residuale destinata a verde pubblico collocata all'interno della

COMUNE DI RUFINA

Provincia di Firenze

nuova viabilità comunale risulta esclusa dalle aree da cedere all'Amministrazione Comunale, in quanto trattasi di area residuale non funzionale alle esigenze e funzionalità di interesse collettivo, per collocazione e giacitura, rimanendo la stessa scollegata dalle altre porzioni di aree a verde, e pertanto dovrà essere provveduto alla quantificazione economica del corrispettivo che gli stessi attuatori si impegnano a versare al Comune di Rufina;

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 predisposto, 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 e delle opere di urbanizzazione;

Vista la relazione a firma del Responsabile del Procedimento redatta in data 22.05.2020 ai sensi dell'art. 18 della L.R. 65/2014, a cui si rimanda per dettagli sulle fasi procedurali e sul rispetto di leggi, normative e ottenimento di pareri sovraordinati;

Ritenuto di stabilire il termine previsto dall'art. 110 comma 1, dall'art. 115 comma 1 della L.R. 65/2014 e dall'art. 28 della L.1150/1942, in anni 7 (sette) a decorrere dalla data di sottoscrizione della Convenzione di Lottizzazione;

Preso atto che ai sensi di quanto previsto della L.R. 65/2014 e dal DPGR 5/R/2020 è stato provveduto al deposito delle indagini geologiche di supporto al Piano di Lottizzazione presso in Genio Civile di Firenze in data 20/05/2020, alle quali è stato assegnato il n. 3636 ed in merito alle quali lo stesso Genio Civile di Firenze ha provveduto in data 29.07.2020 prot. 7494 alla richiesta di integrazioni;

Rilevato che a seguito delle integrazioni fornite dagli attuatori, il Genio Civile di Firenze in data 30.10.2020 prot. 11382 ha espresso parere favorevole, indicando le seguenti prescrizioni:

“Per le successive fasi progettuali si raccomanda di seguire le prescrizioni di fattibilità indicate negli elaborati depositati. In modo particolare dovranno essere realizzate le opere di contenimento del versante così come indicate, i drenaggi a tergo di esse e le opere di regimazione delle acque superficiali. Le misure inclinometriche dovranno essere proseguite per un congruo periodo, avendo cura di mantenere in efficienza il tubo inclinometrico anche nella fase post operam.

Nel caso in cui durante tale periodo di monitoraggio risultassero movimenti del sottosuolo non compatibili con la sicurezza del versante e delle opere realizzate, le indicazioni progettuali dovranno essere modificate e/o integrate comunicando le variazioni all'ufficio scrivente.”

Preso atto che in funzione delle sopra citate valutazioni formulate dal Genio Civile di Firenze, gli attuatori del Piano Attuativo hanno provveduto alla presentazione al Comune di Rufina in data 13.11.2020 n. 2 tavole sostitutive/integrative così identificate e denominate:

- tavola 14 B – Progetto /Planimetria generale – rete fognaria (SOSTITUTIVA)
- integrazioni geologiche – piano di lottizzazione Poggiolo Green (INTEGRATIVA)

Preso atto che in relazione alle valutazioni formulate dal Genio Civile di Firenze, è stato provveduto ad integrare i contenuti dei seguenti elaborati facenti parte del Piano di Lottizzazione, che hanno acquisito la seguente denominazione:

- Schema di Convenzione (SOSTITUTIVO)
- Norme Tecniche di Attuazione (SOSTITUTIVE)

Preso atto pertanto che il Piano di Lottizzazione, come integrato dalla sopra citata documentazione, risulta costituito dai seguenti elaborati redatti dall'Arch. Bruno Francini di Rufina:

1. Relazione tecnica generale
2. Relazione tecnica opere di urbanizzazione.

COMUNE DI RUFINA

Provincia di Firenze

3. Norme Tecniche di Attuazione (SOSTITUTIVE)
4. Elenco dei prezzi unitari
5. Computo metrico estimativo e Q.T.E.
6. Planivolumetrico – fotoinserimento
7. Schema di convenzione (SOSTITUTIVO)
8. Relazione geologico, geomorfologica, sismica e idraulica integrativa.
9. Relazione tecnica impianto illuminazione.
10. Relazione illuminotecnica.
11. Tav. 01B Cartografie di inquadramento urbanistico.
12. Tav. 02B Stato di fatto / Rilievo plano altimetrico.
13. Tav. 03B Stato di fatto / Sezioni territoriali.
14. Tav. 04B Stato di fatto / Planimetria e Documentazione fotografica.
15. Tav. 05C Progetto / Planimetria generale lottizzazione.
16. Tav. 06B Progetto / Sezioni territoriali.
17. Tav. 07B Stato sovrapposto / Sezioni territoriali e Planimetria.
18. Tav. 08B Progetto / Schema di aggregazione delle tipologie edilizie.
19. Tav. 09B Progetto / Planimetria delle Unità Minime di Intervento.
20. Tav. 10B Progetto / Planimetria superfici da cedere al Comune
21. Tav. 11B Progetto / Planimetria pre-frazionamento aree da cedere
22. Tav. 12C Progetto / Planimetria generale opere di urbanizzazione.
23. Tav. 13C Progetto / Planimetria relativa “Accessibilità” aree pubbliche.
24. Tav. 14B Progetto / Planimetria sottoservizi rete fognaria. (SOSTITUTIVA)
25. Tav. 15B Progetto / Planimetria sottoservizi rete acquedotto.
26. Tav. 16B Progetto / Planimetria sottoservizi rete elettrica illuminazione.
27. Tav. 17B Progetto / planimetria sottoservizi rete telefonica.
28. Tav. 18B Progetto / Planimetria sottoservizi rete gas.
29. Tav. 19C Progetto / Aree fuori comparto
30. Relazione descrittiva / Analisi di coerenza e valutazione degli effetti
31. Relazione descrittiva / Analisi del sito e dello stato dei luoghi
32. Integrazioni geologiche Piano Attuativo Poggiolo Green (INTEGRATIVA)

Tenuto conto che il Piano di Lottizzazione di cui trattasi è stato introdotto nel Regolamento Urbanistico Comunale con la citata Variante n. 4 al Regolamento Urbanistico approvata con Delibera Consiglio Comunale n.42 del 21.07.2015, e che la stessa variante è riconducibile alla fattispecie prevista e disciplinata dal comma 1 e comma 2 dell’art. 228 della stessa L.R. 65/2014 e pertanto ad essa sono applicabile i termini temporali quinquennali di validità delle previsioni di pianificazione previsti dall’art. 55 della L.R. 1/2005 e dell’art. 95 della L.R.65/2014;

Preso atto che ai sensi dell’art. 1 comma 2 della L.R. n.31 del 29.05.2020 sono stati prorogati di anni 1(uno) i termini di efficacia delle previsioni di cui all’art. 55 comma 5 e 6 della L.R. 1/2005, che risultano in scadenza nel periodo compreso fra il 23.02.2020 ed il 31.12.2020, e pertanto riconducibile alla fattispecie del Piano di Lottizzazione oggetto del presente atto;

Preso atto che in merito all’attuazione del Piano di Lottizzazione di cui trattasi, sono stati acquisiti i seguenti pareri:

- parere Publiacqua in data 20.11.2019 prot. 65881/19
- parere Toscana Energia in data 13.11.2019 prot. 33390
- parere Enel espresso in data 08.10.2019 prot. 0622699
- parere Telecom espresso in data 25.02.2020 prot. PNL077965

Rilevato che ai sensi dell’art. 111 comma 5 della L.R. 65/2014, il Piano Attuativo è efficace dalla pubblicazione sul BURT della delibera di approvazione del Piano stesso;

Rilevato che la Commissione Edilizia Comunale nella seduta del 22.05.2020 ha espresso parere ”Favorevole” con prescrizioni;

COMUNE DI RUFINA

Provincia di Firenze

Visto il parere favorevole della 2^a Commissione Consiliare, espresso nella seduta del 26/11/2020;

Visto il parere espresso ai sensi dell'art. 49 del Decreto Legislativo n. 267/2000 e che si allega in copia integrale al presente atto: in ordine alla regolarità tecnica, da parte del responsabile del servizio interessato, Geom. Pilade Pinzani – “Favorevole”;

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

Vista la L.R.65/2014;

Visto il D.Lgs 267/2000.

Visto il D.P.R. 380 del 06.06.2001

Vista il Decreto Legislativo 18.08.2000 n. 267;

Con Presenti n. 13

Con voti favorevoli n. 9 (Maida, Carboni, Canovelli, Capanni, Vettori, Braccesi, Casini, Moretti e Roselli), contrari n. 1 (Mazzei), astenuti n. 3 (Barducci, Venturi e Scotti), resi legalmente e verificati, il Consiglio Comunale approva a maggioranza e,

DELIBERA

1) approvare, per le motivazioni e argomentazioni espresse in premessa, ai sensi dell'art.111 della L.R. 65/2014, il piano attuativo avente valore di piano di lottizzazione denominato “POGGIOLO GREEN” ubicato in Rufina Capoluogo e di cui alla previsione del Regolamento Urbanistico vigente, e precisamente dell' “Allegato 2 – Scheda 1 - Rufina - Area Intervento Unitaria n. 2” costituito dagli elaborati più sotto indicati;

2) dare atto che si è provveduto all'espletamento degli adempimenti previsti dall'art. 104 della L.R. 65/2014 secondo le modalità disciplinate dal DPGR n. 5/R/2020 in relazione all'indagine geologiche di supporto al Piano di Lottizzazione, con deposito presso il Genio Civile di Firenze in data 20.05.2020 con il n. 3636, in merito al quale il Genio Civile con nota prot. 11382 del 30.10.2020 ha espresso parere favorevole, indicando le seguenti prescrizioni:

“Per le successive fasi progettuali si raccomanda di seguire le prescrizioni di fattibilità indicate negli elaborati depositati. In modo particolare dovranno essere realizzate le opere di contenimento del versante così come indicate, i drenaggi a tergo di esse e le opere di regimazione delle acque superficiali. Le misure inclinometriche dovranno essere proseguite per un congruo periodo, avendo cura di mantenere in efficienza il tubo inclinometrico anche nella fase post operam.

Nel caso in cui durante tale periodo di monitoraggio risultassero movimenti del sottosuolo non compatibili con la sicurezza del versante e delle opere realizzate, le indicazioni progettuali dovranno essere modificate e/o integrate comunicando le variazioni all'ufficio scrivente.”

3) dare atto che in funzione delle sopra citate valutazioni formulate dal Genio Civile di Firenze, gli attuatori del Piano Attuativo hanno provveduto alla presentazione al Comune di Rufina in data 13.11.2020 n. 2 tavole sostitutive/integrative così identificate e denominate:

- tavola 14 B – Progetto /Planimetria generale – rete fognaria (SOSTITUTIVA)
- integrazioni geologiche – piano di lottizzazione Poggiolo Green (INTEGRATIVA)

COMUNE DI RUFINA

Provincia di Firenze

4) dare atto che in relazione alle valutazioni formulate dal Genio Civile di Firenze, è stato provveduto ad integrare i contenuti dei seguenti elaborati facenti parte del Piano di Lottizzazione, che hanno acquisito la seguente denominazione:

- Schema di Convenzione (SOSTITUTIVO)
- Norme Tecniche di Attuazione (SOSTITUTIVE)

5) dare atto che ai sensi di quanto previsto dall'art. 111 comma 3 della L.R. 65/2014 non risultano pervenute osservazioni od opposizioni all'approvazione del Piano di Lottizzazione di cui trattasi;

6) dare atto che il Piano di Lottizzazione oggetto del presente atto è costituito dalla seguente documentazione tecnica redatta dall'arch. Bruno Francini con studio in Rufina via Piave 21, come integrato dalla documentazione sopra indicata, così costituito:

1. Relazione tecnica generale
2. Relazione tecnica opere di urbanizzazione.
3. Norme Tecniche di Attuazione (SOSTITUTIVE)
4. Elenco dei prezzi unitari
5. Computo metrico estimativo e Q.T.E.
6. Planivolumetrico – fotoinserimento
7. Schema di convenzione (SOSTITUTIVA)
8. Relazione geologico, geomorfologica, sismica e idraulica integrativa.
9. Relazione tecnica impianto illuminazione.
10. Relazione illuminotecnica.
11. Tav. 01B Cartografie di inquadramento urbanistico.
12. Tav. 02B Stato di fatto / Rilievo piano altimetrico.
13. Tav. 03B Stato di fatto / Sezioni territoriali.
14. Tav. 04B Stato di fatto / Planimetria e Documentazione fotografica.
15. Tav. 05C Progetto / Planimetria generale lottizzazione.
16. Tav. 06B Progetto / Sezioni territoriali.
17. Tav. 07B Stato sovrapposto / Sezioni territoriali e Planimetria.
18. Tav. 08B Progetto / Schema di aggregazione delle tipologie edilizie.
19. Tav. 09B Progetto / Planimetria delle Unità Minime di Intervento.
20. Tav. 10B Progetto / Planimetria superfici da cedere al Comune
21. Tav. 11B Progetto / Planimetria pre-frazionamento aree da cedere
22. Tav. 12C Progetto / Planimetria generale opere di urbanizzazione.
23. Tav. 13C Progetto / Planimetria relativa "Accessibilità" aree pubbliche.
24. Tav. 14B Progetto / Planimetria sottoservizi rete fognaria. (SOSTITUTIVA)
25. Tav. 15B Progetto / Planimetria sottoservizi rete acquedotto.
26. Tav. 16B Progetto / Planimetria sottoservizi rete elettrica illuminazione.
27. Tav. 17B Progetto / planimetria sottoservizi rete telefonica.
28. Tav. 18B Progetto / Planimetria sottoservizi rete gas.
29. Tav. 19C Progetto / Aree fuori comparto
30. Relazione descrittiva / Analisi di coerenza e valutazione degli effetti
31. Relazione descrittiva / Analisi del sito e dello stato dei luoghi
32. Integrazioni geologiche Piano Attuativo Poggiolo Green (INTEGRATIVA)

7) dare atto che il Piano di Lottizzazione risulta costituito dai suddetti n. 32 elaborati risultano depositati e visionabili agli atti dell'Ufficio Tecnico Comunale, come risulta dall'Elenco Elaborati allegato al presente atto e farne parte integrante e sostanziale;

8) dare atto che ai sensi dell'art. 1 comma 2 della L.R. n.31 del 29.05.2020 sono stati prorogati di anni 1(uno) i termini di efficacia delle previsioni di cui all'art. 55 comma 5 e 6 della L.R. 1/2005, che risultano in scadenza nel periodo compreso fra il 23.02.2020 ed il 31.12.2020, e pertanto riconducibile alla fattispecie del Piano di Lottizzazione oggetto del presente atto;

COMUNE DI RUFINA

Provincia di Firenze

9) dare atto che il piano di lottizzazione prevede un nuovo insediamento a destinazione residenziale per un massimo di n. 20 unità abitative, e che il perimetro dello stesso comprende le seguenti aree rappresentate al Catasto Terreni nel foglio di mappa n. 19 della seguente superficie rilevata:

- porzione della particella n. 1694 - per una superficie di mq. 5763,00;
- particella n. 731 – per una superficie di mq. 139,07;
- particella n. 732 – per una superficie di mq. 7,00;
- porzione della particella n. 67 - per una superficie di mq. 14,40;

il tutto per complessivi mq. 5923,47, che risultano di proprietà degli attuatori sopra richiamati;

10) dare atto che dalle visure del Catasto Terreni, le superfici complessive in atti attribuite dall’Agenzia delle Entrate alle particelle di cui trattasi, risultano le seguenti:

- particella n. 1694 superficie mq. 5584;
- particella n. 731 superficie mq. 145;
- particella n. 732 superficie mq. 5;
- particella n. 67 superficie di mq. 1950;

11) dare atto che in merito alle particelle n. 1694, n.731, n. 732, ed ai sensi di quanto disposto dalla Circolare Ministero delle Finanze, 30 ottobre 1989, n. 5 - Direzione Generale del Catasto - la differenza fra la superficie rilevata e la superficie in atti catastali, è contenuta entro il limite di tolleranza, definito sulla base dei criteri stabiliti dal codice civile (art. 1538) , pari ad 1/20 della superficie in atti;

12) dare atto che le porzioni delle opere di urbanizzazione che risultano ubicate all’esterno del perimetro del comparto edificatorio, come individuato dalla documentazione del piano di lottizzazione, ricadono in aree che non risultano di proprietà degli attuatori, ma per le quali gli stessi attuatori alla data di stipula della convenzione dovranno averne la disponibilità o dovranno impegnarsi ad acquisirla anche all’esito di eventuale procedimento espropriativo che dovrà essere richiesto, istruito per quanto di competenza, fatto oggetto di apposizione di vincolo ai sensi dell’art. 12, comma 3, del d.p.r. 327 del 2001 e portato a conclusione degli stessi soggetti attuatori a propria cura e spese ai sensi di legge, quale condizione per il rilascio dei titoli edilizi sia delle opere di urbanizzazione sia dell’edificazione privata;

13) Dare atto che il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria da consegnare per l’ottenimento del titolo abilitativo edilizio relativo alle opere di urbanizzazione possa ritenersi completo solo nel caso in cui i soggetti attuatori risultino alla data di presentazione dello stesso titolari di diritti reali anche sulle aree fuori del comparto edificatorio;

14) dare atto di dover espressamente condizionare il rilascio dei titoli abilitativi edilizi alla produzione da parte dei soggetti attuatori della documentazione a comprova del fatto che gli stessi siano divenuti titolari di diritti reali debitamente trascritti sulle aree fuori del comparto edificatorio, a propria cura e spese indipendentemente dallo strumento giuridico utilizzato;

15) dare atto che ai sensi dell’art. 110, comma 2, della L.R. 65 del 2014, l’approvazione del Piano di Lottizzazione di cui trattasi costituisce dichiarazione di pubblica utilità delle opere od impianti di interesse pubblico dallo stesso individuate;

16) dare atto che ai sensi dell’art. 107, comma 2, della L.R. 65 del 2014, l’approvazione del Piano Attuativo di cui trattasi individua le disposizioni legislative di riferimento e i beni soggetti ad espropriazione secondo le procedure e le modalità di cui al d.p.r. 327/2001 e alla legge regionale 18 febbraio 2005, n. 30;

17) dare atto che ai sensi dell’art. 109, comma 1, lett. c), della L.R. 65 del 2014, nel Piano di Lottizzazione sono localizzati gli spazi riservati ad opere o impianti di interesse pubblico, ivi compresa la localizzazione delle aree necessarie per integrare la funzionalità delle medesime opere”;

COMUNE DI RUFINA

Provincia di Firenze

18) dare atto che l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio non è e non sarà necessaria laddove prima o dopo la stipula della convenzione urbanistica i soggetti attuatori acquisiscano dette aree con strumenti privatistici;

19) stabilire il termine previsto dall'art. 110 comma 1, dall'art. 115 comma 1 della L.R. 65/2014 e dall'art. 28 della L.1150/1942, in anni 7 (sette) a decorrere dalla data di sottoscrizione della Convenzione di Lottizzazione;

20) dare atto che alcune porzioni delle opere inerenti il Piano di Lottizzazione, da ritenersi opere di urbanizzazione, ai fini della perfetta funzionalità delle stesse ed anche per esigenze funzionali dettate dai gestori dei servizi a rete, sono realizzate fuori dal comparto edificatorio come sopra indicato, come graficamente e analiticamente descritte nella documentazione dello stesso Piano di Lottizzazione e di cui alle premesse;

21) dare atto che secondo quanto previsto nella documentazione progettuale e come proposto dagli attuatori, la porzione di area residuale destinata a verde pubblico collocata all'interno della nuova viabilità comunale risulta esclusa dalle aree da cedere all'Amministrazione Comunale, in quanto trattasi di area residuale non funzionale alle esigenze e funzionalità di interesse collettivo, per collocazione e giacitura, rimanendo la stessa scollegata dalle altre porzioni di aree a verde, e pertanto dovrà essere provveduto alla quantificazione economica del corrispettivo che gli stessi attuatori si impegnano a versare al Comune di Rufina;

22) Dare atto che il procedimento di formazione e approvazione del Piano di Lottizzazione oggetto del presente atto, risulta quello previsto e disciplinato dall'art. 111 della L.R. 65/2014;

23) Disporre la pubblicazione del presente atto sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana ai sensi dell'art. 111 comma 5 L.R.65/2014;

24) Provvedere alla trasmissione del presente atto Città Metropolitana di Firenze ai sensi dell'art. 111 comma 4 L.R. 65/2014, per gli adempimenti di competenza;

25) Dare atto che ai sensi dell'art. 111 comma 5 della L.R.65/2014 il Piano Attuativo oggetto del presente atto diviene efficace dalla data di pubblicazione sul BURT dell'Avviso di Approvazione del Piano stesso;

26) Dare atto che ai sensi dell'art. 18 della L.R. 65/2014 il Responsabile del Procedimento relativo all'approvazione del Piano di Lottizzazione oggetto del presente atto è il Geom. Pilade Pinzani del Comune di Rufina;

27) Dare atto che ai sensi della L. 241/90 il responsabile del presente procedimento è il sig. Giudici Maurizio del Comune di Rufina;

28) Provvedere alla formalizzazione di tutti gli atti previsti, necessari e conseguenti alla conclusione della procedura di approvazione del Piano di Lottizzazione oggetto del presente atto, nonché di tutti gli ulteriori atti e procedure necessarie e finalizzata alla esecuzione dei lavori ed alla successiva presa in carico delle previste opere di urbanizzazione;

Inoltre,

Con Presenti n. 13

COMUNE DI RUFINA

Provincia di Firenze

Con voti favorevoli n. 9 (Maida, Carboni, Canovelli, Capanni, Vettori, Braccesi, Casini, Moretti e Roselli), contrari n. 1 (Mazzei), astenuti n. 3 (Barducci, Venturi e Scotti), resi legalmente e verificati, il Consiglio Comunale approva a maggioranza e,

DELIBERA

Di dichiarare ai sensi dell'art. 134 comma 4 ^ del D.Lgs. 267/00 la presente deliberazione IMMEDIATAMENTE ESEGUIBILE.

COMUNE DI RUFINA
Provincia di Firenze

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto.

Il Presidente
F.to BRACCESI CARLO

Il Segretario Comunale
D.ssa DUPUIS MARIA BENEDETTA

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Copia della presente deliberazione è stata pubblicata all'albo pretorio per quindici (15) giorni consecutivi dal 10-12-20 al 25-12-20 ai sensi dell'art. 124, comma 1, del D. Lgs. 267/2000.

Rufina, 26-12-20

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to D.ssa DUPUIS MARIA BENEDETTA

ESECUTIVITA'

La presente deliberazione:

è divenuta esecutiva il _____ per la decorrenza del termine di giorni DIECI dalla sua pubblicazione all'albo pretorio (art. 134, comma 3, del D. Lgs. 267/2000);
in data 30-11-20 è stata dichiarata IMMEDIATAMENTE ESEGUIBILE (art. 134, comma 4, del D. Lgs. 267/2000);

Rufina, 01-12-20

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to D.ssa DUPUIS MARIA BENEDETTA

Copia conforme all'originale, in carta libera per uso amministrativo

Rufina, _____

PER IL SEGRETARIO COMUNALE