

Enunciato l'argomento iscritto al n. ___ dell'o.d.g., il Presidente mette in approvazione la seguente proposta di deliberazione:

OGGETTO: PIANO DI RECUPERO DEL COMPLESSO COMMERCIALE DEL CONSORZIO AGRARIO DI SIENA IN PIAZZA PALAGI A BIBBIENA STAZIONE-ADOZIONE

IL CONSIGLIO COMUNALE

RICHIAMATI:

- la L.1150/1942, Legge urbanistica e successive modifiche;
- i DD.MM. 1404/1968 e 1444/1968, Distanze nastri stradali e standards urbanistici;
- la D.C.R. 24.07.2007 n.72, Approvazione del P.I.T;
- il D.Lgs. 285/1992, Nuovo Codice della Strada e successive modifiche;
- il D.P.R. 495/1992, Regolamento di attuazione del nuovo codice della strada e successive modifiche;
- la Legge Regionale Toscana 3 gennaio 2005 n. 1, Norme per il governo del territorio;
- il D.P.G.R. 53/R del 25/10/2011 inerente le istruzioni tecniche per deposito Genio Civile;
- il DLgs 152/2006 "Norme in materia ambientale" e ss.mm.ii.;
- la Legge Regionale Toscana 3 gennaio 2005 n. 1ed in particolare gli articoli 10, 16, 17, 18, 52, 65, 66, 67, 68, 69, 70;
- il Piano Strutturale approvato con deliberazione del C.C n.114 del 24/11/2004;
- il Regolamento Urbanistico approvato con deliberazione del C.C. n.2 del 13/02/2009 e pubblicato sul BURT il 01/04/2009 e successive varianti;

VISTI:

- l'istanza con i relativi elaborati tecnici presentata al protocollo del comune con prot. n. 23429 del 22/11/2013 e successive integrazioni prot. 24935 del 13/12/2013 e prot. 1223 del 18/01/2014, dal Dr. Giovanni Bizzarro e dal Sig. Fauto Ligas, rispettivamente Direttore generale e Presidente del Consiglio di Amministrazione del Consorzio Agrario di Siena soc. coop. con sede in Siena, Via Pianigiani n. 9 CF. 00049520521, con la quale veniva richiesta l'approvazione di un Piano di Recupero a destinazione prevalentemente commerciale in Piazza Palagi a Bibbiena, denominato ai sensi della contestuale Variante al vigente regolamento Urbanistico PR18B;
- la proposta Piano di Recupero redatta dai tecnici incaricati dalla proprietà Ing. Riccardo Cendali e Geom. Michele Mariottini consistente nei seguenti elaborati allegati:

Tavola 1 - STATO ATTUALE, composto da:

- Tav. 1.1 - Planimetria con l'indicazione dello Stato di Degrado;
- Tav. 1.2 – Inquadramento Planimetrico, R.U. ;
- Tav. 1.3 – Inquadramento Planimetrico, Catastale da Mappa Originale ;
- Tav. 1.4 – Inquadramento Planimetrico, Catastale ;
- Tav. 1.5 – Inquadramento Planimetrico – Estratto Ortofoto Web ;
- Tav. 1.6 – Planimetria Generale e Sezioni Ambientali ;
- Tav. 1.7 – Identificazione Planimetrica – Calcolo Volumi Edifici Esistenti ;
- Tav. 1.8 – Piante P.T. Edifici Esistenti da Demolire, A1 e A2 ;
- Tav. 1.9 – Piante P.T, 1, 2 - Edifici Esistenti da Demolire, B , C, D ;
- Tav. 1.10 – Prospetti ;
- Documentazione fotografica STATO ATTUALE (foto da 1 a 12) .

Tavola 2 STATO DI PROGETTO, composto da:

- Tav. 2.1 – Inquadramento Planimetrico, R.U. ;

- Tav. 2.2 – Inquadramento Planimetrico, Catastale da Mappa Originale ;
- Tav. 2.3 – Inquadramento Planimetrico, Catastale ;
- Tav. 2.4 – Planimetria Generale coperture ;
- Tav. 2.5 – Planimetria Generale piano terra ;
- Tav. 2.6 – Schema Indicativo d'ingombro dei Prospetti ;
- Tav. 2.7 – Sezioni Progettuali ;
- Tav. 2.8 – Sezioni Tecniche ;
- Tav. 2.9 – Calcolo e Verifica Standard Urbanistici
- Tav. 2.10 – Percorsi portatori Handicap.

Tavola 3 - STATO SOVRAPPOSTO , composto da:

- Tav. 3.1 – Inquadramento Planimetrico, R.U. ;
- Tav. 3.2 – Inquadramento Planimetrico, Catastale da Mappa Originale .

ALLEGATO A – Schema di Convenzione, composto da:

- ALLEGATO A.1 – Schema di Convenzione ;
- ALLEGATO A.2 – Schema Planimetrico dello stato Attuale (Allegato 2,1) e dello stato di progetto (Allegato 2,2) per la riqualificazione del Parco urbano posto tra P.zza Avis ed il Plesso Scolastico di P.zza Palagi ;
- ALLEGATO A.3 – Stima preliminare delle opere ;
- ALLEGATO A.4 – Planimetria delle Aree di permuta descritte in convenzione ;

ALLEGATO B – Norme Tecniche d' Attuazione specifiche del P.d.R., composte da:

- ALLEGATO B.1 – Norme Tecniche d'attuazione ;
- ALLEGATO B.2 – Schema Planimetrico degli Standard (Parcheggi e Verde) ;

ALLEGATO C – Schemi preliminari delle Opere d'urbanizzazione, composte da:

- ALLEGATO C.1 – Schema preliminare del progetto di riorganizzazione della viabilità pubblica;
- ALLEGATO C.2 – Schema preliminare del progetto d'inserimento tra via Nazionale e Piazza Palagi
- ALLEGATO C.3 – Schema preliminare della viabilità pedonale ;
- ALLEGATO C.4 – Schema preliminare della progetto di riorganizzazione dell'impianto di illuminazione pubblica ;
- ALLEGATO C.5 – Stima preliminare delle opere.

RELAZIONE GEOLOGICA

- che lo schema di convenzione urbanistica è predisposto sulla base dei criteri stabiliti dall'art.15 del vigente Regolamento edilizio;
- il parere della Commissione Tecnica Comunale, espresso nella seduta del 24/12/2013 e del 24/01/2014;

SENTITA:

- La Commissione Consiliare nella seduta del 24/01/2014.

DATO ATTO:

- che il piano presentato si configura come Piano Attuativo di iniziativa privata ai sensi dell'art. 65 della Legge Regionale Toscana 3 gennaio 2005 n. 1, secondo i disposti dell'art. 24.7.2 delle N.T.A. del vigente regolamento Urbanistico del Comune di Bibbiena;
- che il presente Piano Attuativo si configura quale Piano di Recupero ai sensi e per gli effetti dell'art. 73 della legge Regionale Toscana 3 gennaio 2005, n. 1;
- che l'art. 52 della Legge Regionale 3 gennaio 2005, n. 1, stabilisce l'esclusiva competenza comunale nell'approvazione dei Piani Attuativi quali quello in esame cui si applica la procedura di cui all'art. 69;

- che il presente Piano di Recupero disciplina la trasformazione della porzione territoriale interessata da un insediamento esistente e, in quanto ricadente in ambito già urbanizzato, esistono o saranno contestualmente realizzate le infrastrutture atte a garantire:
 - l'approvvigionamento idrico,
 - la depurazione,
 - la difesa del suolo per rendere l'insediamento non soggetto a rischio di inondazione o di frana,
 - lo smaltimento dei rifiuti solidi,
 - la disponibilità di energia,
 - la mobilità,
- che il territorio comunale è classificato zona sismica 2 (Del. GRT n. 878 del 8/10/2012);

VERIFICATO

- che, qualora l'acquisizione delle aree per standard non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, la convenzione può prevedere, in alternativa totale o parziale della cessione, che all'atto della stipulazione i soggetti obbligati corrispondano al comune una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione.

CONSIDERATO

- che nella convenzione è stata stabilita la monetizzazione delle aree da cedere come standard quantificando l'importo per la cessione di aree a verde pubblico in 43,50 euro/mq e di aree a parcheggio in 60,00 euro/mq;
- che al fine del conseguimento di alcune importanti opere di interesse pubblico interne all'Utoe 1 di Bibbiena è stato optato per lo scomputo delle somme dovute per il contributo di urbanizzazione previsto della L.R. 1/2005, afferente il rilascio dei permessi a costruire per gli edifici compresi nel piano, anche attraverso la realizzazione di un progetto di riqualificazione del parco urbano che si trova tra il plesso scolastico, Piazza Avis, via della Segheria e il centro sociale di Bibbiena Stazione;
- che in riferimento alla scelta di monetizzare gli standard di spazi pubblici a verde è necessario rilevare l'interesse pubblico legato alla realizzazione di altre opere urgenti di urbanizzazione non altrimenti finanziabili; che il reperimento integrale degli standard di parcheggio privato e pubblico (L.122/89, DM 1444/68) è stato ritenuto ampiamente sufficiente al soddisfacimento della richiesta prevista. Pertanto, tenuto conto della situazione dei luoghi si applicano l'art.29 comma quarto e l'art. 28 comma secondo lettere c) e d) del Regolamento 1 aprile 2009, n.15/R.

RITENUTO

- necessario autorizzare il responsabile dell'ufficio urbanistica a sottoscrivere la convenzione ai sensi dell'art.107 comma 3 lett. c) del D. Lgs n. 267/2000, il cui schema è allegato al presente atto, in quanto competente per gli adempimenti tecnici da essa disposti, demandando ogni adempimento di esecuzione e autorizzando ad apportare alla stessa convenzione le modifiche non sostanziali che si renderanno necessarie al momento della stipula dell'atto, munendolo allo scopo di ampia facoltà di agire nell'interesse del Comune.

PRESO ATTO:

- della certificazione di conformità delle indagini geologico-tecniche sottoscritta dal Geol. Daniela Lari;
- che l'indagine geologica di cui alla l'art. 62 della Legge Regionale 3 gennaio 2005, n. 1, redatta a supporto del presente Piano di Recupero è stata depositata all'Ufficio Regionale del Genio Civile di Arezzo preventivamente all'adozione, unitamente a tutti gli elaborati, secondo le disposizioni di cui al DPGR 53/R/2011;

- che alla suddetta pratica è stato assegnato il deposito n. 3292 del 23/01/2014.

RITENUTO, pertanto, nell'interesse pubblico provvedere a dare attuazione alle previsioni del regolamento urbanistico approvato, secondo i contenuti del progetto in esame e conseguentemente di adottare il suddetto Piano di Recupero.

ACCERTATO che in fase istruttoria è stato acquisito il parere favorevole di regolarità tecnica espresso ai sensi e per gli effetti di cui all'art.49, comma 3, del D.Lgs n. 267/2000, parere allegato.

PROPONE DI DELIBERARE

1. che le premesse costituiscono parte integrante del dispositivo del presente atto;
2. di adottare il Piano di Recupero di iniziativa privata PR18B in Piazza Palagi a Bibbiena, così come descritto nelle premesse;
3. di dare atto che:
 - a) la presente deliberazione viene approvata ai sensi della Legge Regionale 3 gennaio 2005, n. 1, artt. 65, 66, 67, 68, 69 e 73, in quanto costituente adozione di Piano Attuativo del RU comunale;
 - b) il presente Piano Attuativo è conforme al RU vigente,;
 - c) il presente Piano Attuativo disciplina la trasformazione della porzione territoriale interessata da un insediamento esistente e, in quanto ricadente in ambito già urbanizzato, esistono o saranno contestualmente realizzate le infrastrutture atte a garantire:
 - l'approvvigionamento idrico,
 - la depurazione,
 - la difesa del suolo per rendere l'insediamento non soggetto a rischio di inondazione o di frana,
 - lo smaltimento dei rifiuti solidi,
 - la disponibilità di energia,
 - la mobilità,
 - che il territorio comunale è classificato zona sismica 2 (Del. GRT n. 878 del 8/10/2012);
 - d) l'indagine geologica e le dovute certificazioni sono state depositate all'ufficio regionale del Genio Civile, come specificato in premessa, preventivamente all'adozione del presente atto e unitamente a tutti gli elaborati di progetto e alla suddetta pratica è stato assegnato il deposito n. 3292 del 23/01/2014;
4. di allegare al presente provvedimento, per farne parte integrante e sostanziale, la seguente documentazione:

Tavola 1 - STATO ATTUALE, composto da:

- Tav. 1.1 - Planimetria con l'indicazione dello Stato di Degrado;
- Tav. 1.2 – Inquadramento Planimetrico, R.U. ;
- Tav. 1.3 – Inquadramento Planimetrico, Catastale da Mappa Originale ;
- Tav. 1.4 – Inquadramento Planimetrico, Catastale ;
- Tav. 1.5 – Inquadramento Planimetrico – Estratto Ortofoto Web ;
- Tav. 1.6 – Planimetria Generale e Sezioni Ambientali ;
- Tav. 1.7 – Identificazione Planimetrica – Calcolo Volumi Edifici Esistenti ;
- Tav. 1.8 – Piante P.T. Edifici Esistenti da Demolire, A1 e A2 ;
- Tav. 1.9 – Piante P.T, 1, 2 - Edifici Esistenti da Demolire, B , C, D ;
- Tav. 1.10 – Prospetti ;
- Documentazione fotografica STATO ATTUALE (foto da 1 a 12) .

Tavola 2 STATO DI PROGETTO, composto da:

- Tav. 2.1 – Inquadramento Planimetrico, R.U. ;

- Tav. 2.2 – Inquadramento Planimetrico, Catastale da Mappa Originale ;
- Tav. 2.3 – Inquadramento Planimetrico, Catastale ;
- Tav. 2.4 – Planimetria Generale coperture ;
- Tav. 2.5 – Planimetria Generale piano terra ;
- Tav. 2.6 – Schema Indicativo d'ingombro dei Prospetti ;
- Tav. 2.7 – Sezioni Progettuali ;
- Tav. 2.8 – Sezioni Tecniche ;
- Tav. 2.9 – Calcolo e Verifica Standard Urbanistici
- Tav. 2.10 – Percorsi portatori Handicap.

Tavola 3 - STATO SOVRAPPOSTO , composto da:

- Tav. 3.1 – Inquadramento Planimetrico, R.U. ;
- Tav. 3.2 – Inquadramento Planimetrico, Catastale da Mappa Originale .

ALLEGATO A – Schema di Convenzione, composto da:

- ALLEGATO A.1 – Schema di Convenzione ;
- ALLEGATO A.2 – Schema Planimetrico dello stato Attuale (Allegato 2,1) e dello stato di progetto (Allegato 2,2) per la riqualificazione del Parco urbano posto tra P.zza Avis ed il Plesso Scolastico di P.zza Palagi ;
- ALLEGATO A.3 – Stima preliminare delle opere ;
- ALLEGATO A.4 – Planimetria delle Aree di permuta descritte in convenzione ;

ALLEGATO B – Norme Tecniche d' Attuazione specifiche del P.d.R., composte da:

- ALLEGATO B.1 – Norme Tecniche d'attuazione ;
- ALLEGATO B.2 – Schema Planimetrico degli Standard (Parcheggi e Verde) ;

ALLEGATO C – Schemi preliminari delle Opere d'urbanizzazione, composte da:

- ALLEGATO C.1 – Schema preliminare del progetto di riorganizzazione della viabilità pubblica;
- ALLEGATO C.2 – Schema preliminare del progetto d'inserimento tra via Nazionale e Piazza Palagi
- ALLEGATO C.3 – Schema preliminare della viabilità pedonale ;
- ALLEGATO C.4 – Schema preliminare della progetto di riorganizzazione dell'impianto di illuminazione pubblica ;
- ALLEGATO C.5 – Stima preliminare delle opere.

RELAZIONE GEOLOGICA

5. di dare atto che la convenzione, di cui allo schema allegato alla presente delibera, sarà stipulata dopo il completamento della procedura di approvazione del presente piano attuativo;
6. di incaricare il responsabile del Servizio Urbanistica Geom. Graziano Binozzi a rappresentare il Comune di Bibbiena, ai sensi dell'art. 107 comma 3 lett. c) del D. Lgs n.267/2000, a sottoscrivere la convenzione urbanistica, il cui schema è allegato al presente atto, demandando ogni adempimento di esecuzione e autorizzando ad apportare alla stessa convenzione le modifiche non sostanziali che si renderanno necessarie al momento della stipula dell'atto, munendolo allo scopo di ampia facoltà di agire nell'interesse del Comune;
7. di dare atto che degli interventi di cui si fa menzione nel presente verbale è stata effettuata fonoriproduzione su supporto digitale in formato mp3 custodita agli atti dell'ufficio di segreteria comunale in apposito cd e su cartella dedicata del server comunale, così come sono stati registrati tutti gli interventi dell'intera seduta consiliare. La trascrizione integrale della fonoriproduzione costituisce il separato verbale di seduta che sottoscritto dal Presidente del Consiglio Comunale e dal Segretario Generale verrà pubblicato all'Albo

Pretorio e conservato agli atti a documentazione della seduta e a disposizione dei consiglieri e degli aventi titolo.

8. di dare atto che la proposta di deliberazione relativa all'adozione del presente Piano di recupero ed i relativi documenti tecnici sono stati pubblicati nel sito del comune in data 23 gennaio 2014 al seguente indirizzo:

<http://www.comunedibibbiena.gov.it/Servizio%20Urbanistica/pianiattuativi.htm>

9. di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile, data l'urgenza, ai sensi dell'art.134 comma 4 del DLgs. 267/2000.

BG/bg



COMUNE DI BIBBIENA

(Provincia di Arezzo)
Unità Organizzativa n.5

Urbanistica - Commercio

OGGETTO DELLA DELIBERAZIONE

PIANO DI RECUPERO DEL COMPLESSO COMMERCIALE DEL CONSORZIO AGRARIO DI SIENA IN PIAZZA PALAGI A BIBBIENA STAZIONE- ADOZIONE
--

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Il Responsabile del servizio interessato, ai sensi dell'art. 49, comma primo, del Decreto Legislativo 18/08/2000, n. 267, per quanto concerne la regolarità tecnica, esprime parere:
FAVOREVOLE.

Bibbiena, _____

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

Il Responsabile del servizio Finanziario, preso atto che la sopra indicata proposta di deliberazione comporta impegno di spesa o diminuzione di entrata, ai sensi dell'art. 49, comma primo, del Decreto Legislativo 18/08/2000, n. 267, per quanto concerne la regolarità contabile, esprime parere: **FAVOREVOLE.**

Bibbiena, _____

IL RESPONSABILE DI RAGIONERIA



COMUNE DI BIBBIENA

(Provincia di Arezzo)
Unità Organizzativa n.5

Urbanistica - Commercio

OGGETTO DELLA DELIBERAZIONE

PIANO DI RECUPERO DEL COMPLESSO COMMERCIALE DEL CONSORZIO AGRARIO DI SIENA IN PIAZZA PALAGI A BIBBIENA STAZIONE- ADOZIONE
--