

OGGETTO: PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO D'INIZIATIVA PRIVATA - COMPARTO CP 5.1 IN VIA MAZZEI A FORNACETTE AI SENSI DELL'ART. 77 DEL VIGENTE R.U. CESSIONE AREA DESTINATA A PARCHEGGIO PUBBLICO - APPROVAZIONE PROGETTO /SCHEMA DI CONVENZIONE.

DECISIONE:

Il Consiglio Comunale

1. **APPROVA** il progetto del piano unitario convenzionato d'iniziativa privata per la realizzazione di un edificio direzionale – commerciale relativo alla scheda norma CP 1.2 in Via Mazzei a Fornacette, ai sensi dell'art. 77 delle Norme Tecniche del Regolamento Urbanistico vigente e della scheda-norma di dettaglio, con la cessione di un'area destinata a parcheggio pubblico e composto dai seguenti elaborati: a) Tavole Urb. 01 - Planimetria generale di riferimento, Planimetria generale parcheggio, Sezione Y-Y, Particolari esecutivi; b) Tavola 01 – Estratto aerofotogrammetrico, Estratto di mappa catastale, Estratto RU, Carta dei vincoli, Estratto planimetria limite induzione magnetica; c) Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione con schemi allegati; d) Relazione Tecnica.**(Allegato sub lett. A)**;
2. **APPROVA** lo schema di convenzione, in forma pubblica amministrativa, **allegato** al presente atto **sub lett. C)** che disciplina i rapporti tra l'amministrazione comunale e la proprietà privata correlati all'intervento delle opere urbanizzazione primaria per una superficie di mq. 1.200 da destinare a parcheggio pubblico;
3. **AUTORIZZA**, ai sensi dell'art. 28 bis del D.P.R. 380/2001 e dell'art. 121 della L.R.T. 65/2014, la Soc. Base srl con sede a Calcinaia – in atti generalizzata - quale soggetto attuatore dell'intervento, all'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria secondo il progetto presentato di cui sopra a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, secondo quanto previsto dall'art. 1, comma 2, lettera e) e dall'art.36 comma 4, del D.Lgs 50/2016;
4. **PROCEDERE** all'acquisizione gratuita dell'area individuata all'Agenzia del Territorio di Pisa nel Comune di Calcinaia dal Foglio foglio **20** particella **1661** da destinare a parcheggio pubblico, mediante stipula di atto notarile a cura e spese del soggetto attuatore;
5. **DA' ATTO** che, ai sensi della L.R.T. 25/02/2016 N° 17- *Nuove disposizioni in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA), di autorizzazione integrata ambientale (AIA) e di autorizzazione unica ambientale (AUA) in attuazione della L.R. 22/2015. Modifiche alla L.R. 10/2010 e alla L.R. 65/2014*, il piano unitario convenzionato in questione non è sottoposto a VAS né a verifica di assoggettabilità in quanto permesso convenzionato conforme al Regolamento Urbanistico e lo strumento sovraordinato (R.U) è stato sottoposto a VAS

6. **DA' MANDATO** al Responsabile della Sezione Pianificazione e Governo del territorio, quale responsabile del procedimento, di adottare tutti gli atti gestionali necessari per dare attuazione al presente provvedimento tra cui la richiesta di polizza fideiussoria a garanzia degli impegni relativi all'esecuzione diretta delle opere in oggetto.

MOTIVAZIONE:

- Il vigente Regolamento Urbanistico vigente approvato con deliberazione C.C. n. 24 del 03/04/2014, individua all'art. 77 della Normativa Tecnica, tra le aree di nuova previsione, "*aree di nuovo impianto e compensazione urbanistica (CR-CP-CT)*". In tali aree sono previsti interventi edilizi di nuova edificazione da realizzarsi, di norma previa formazione di un piano attuativo di iniziativa privata sulla base di specifiche disposizioni e vincolate alla contestuale realizzazione e cessione di aree destinate a spazio pubblico e ad attrezzature di interesse generale;
- La LRT 65/2014 all'art. 121 ha introdotto un nuovo strumento operativo in materia edilizia denominato "progetto unitario convenzionato" per gli interventi che "*.....non presentano caratteri di complessità e di rilevanza tali da richiedere la formazione di un piano attuativo, pur richiedendo un adeguato coordinamento della progettazione e la previa sottoscrizione di una convenzione finalizzata a disciplinare opere o benefici pubblici correlati all'intervento*";
- il progetto unitario convenzionato (PUC) costituisce uno strumento intermedio tra il piano attuativo di cui al Titolo V, Capo II, Sezione III della L.R.T. 65/2014 e l'intervento diretto soggetto a permesso a costruire di cui al Titolo VI, configurandosi come una sorta di piano attuativo semplificato nei contenuti e nel procedimento all'interno del quale rientra;
- In data 23/02/2018 con nota prot. n. 2575 la società **Base S.r.l.** - con sede a Fornacette – in atti generalizzata - in qualità di soggetto attuatore proprietario del terreno perimetrato come "*aree di nuovo impianto e compensazione urbanistica (CR-CP-CT)*" - scheda norma CP5.I.- posto nel Comune di Calcinaia in loc. Fornacette Via Mazzei e catastalmente identificato al N.C.T. al Fg 20 part. 1661, ha presentato istanza di permesso a costruire per l'approvazione di un progetto unitario convenzionato di iniziativa privata (PUC) rientrante nella casistica di cui ai punti precedenti. Tale progetto prevede la realizzazione di un edificio direzionale - commerciale e opere di urbanizzazione primaria i cui elaborati, di seguito elencati, sono **allegati al presente atto sotto la lettera A)**:
 - Tavole Urb. 01 - Planimetria generale di riferimento, Planimetria generale parcheggio, Sezione Y-Y, Particolari esecutivi;
 - Tavola 01 – Estratto aerofotogrammetrico, Estratto di mappa catastale, Estratto RU, Carta dei vincoli, Estratto planimetria limite induzione magnetica;
 - Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione con schemi allegati;
- Il Responsabile della sezione Pianificazione e Governo del Territorio – Arch. Anna Guerriero - ha redatto in data 04/04/2018 una relazione tecnica **allegata al presente atto sub lett. B)** dalla quale emerge la conformità del permesso convenzionato allo strumento urbanistico vigente, definisce le opere da cedere all'amministrazione comunale,

l'esecuzione delle opere di urbanizzazione a carico del soggetto attuatore e tutti gli adempimenti obbligatori ai fini del ritiro del permesso a costruire;

- La Commissione Consiliare Tecnica ha esaminato la proposta di Progetto Unitario nella seduta del 10/04/2018;

ADEMPIMENTI A CURA DEL COMUNE:

La Sezione Pianificazione e Governo del Territorio provvederà alla pubblicazione del presente atto sul sito informatico del Comune – sezione Amministrazione Trasparente ai sensi dell'art. 39 commi 2 e 3 del D.Lgs 33/2013.

SEGNALAZIONI PARTICOLARI:

E' stato espresso il parere di regolarità tecnica reso dal responsabile del Servizio Tecnico espresso ai sensi dell'art. 49, c. 1 del D.Lgs. n.267/2000 e il parere di regolarità contabile poiché l'intervento comporta una minore entrata per l'ente in quanto le opere di urbanizzazione primaria sono realizzate a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria.

ESECUTIVITA':

Il Consiglio Comunale dichiara il presente atto, con separata unanime votazione, *immediatamente eseguibile* ai sensi dell'art. 134 del D.Lgs. 267/2000.

RIFERIMENTI NORMATIVI:

Generali:

- Decreto Legislativo 18.08.2000, n. 267 “Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali” e s.m.i., in particolare l'art. 49 relativo all'espressione sui pareri dei responsabili dei servizi (in ordine alla regolarità tecnica e contabile) e l'art. 134 per l'eseguibilità degli atti;
- D.Lgs 33/2013 “Riordino della disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazione da parte delle pubbliche amministrazioni”;

Particolari:

- D.P.R. 380/2001 – Testo Unico dell'Edilizia;
- L.R.T. 65/2014 – Norme per il governo del territorio e s.m.i.;
- L'art. 1, comma 2, lettera e), e art. 36 comma 4 del D.Lgs 50/2016- Il nuovo codice dei contratti pubblici;
- L.R.T. 25/02/2016 N° 17- Nuove disposizioni in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA), di autorizzazione integrata ambientale (AIA) e di autorizzazione unica ambientale (AUA) in attuazione della L.R. 22/2015. Modifiche alla L.R. 10/2010 e alla L.R. 65/2014.

UFFICIO PROPONENTE:

Servizio Tecnico – Responsabile Arch. Cinzia Forsi

Responsabile del procedimento: Arch. Anna Guerriero – Sezione Pianificazione e Governo del Territorio