



COMUNE DI CALCINAIA

Provincia di Pisa

DELIBERAZIONE

del

CONSIGLIO COMUNALE

N° 51 del 30/07/2018

OGGETTO: PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO DI INIZIATIVA PRIVATA - UTOE 4 OLTRARNO - COMPARTO BC 4.4 IN LOC. OLTRARNO VIA ALLORI - APPROVAZIONE PROGETTO E SCHEMA DI CONVENZIONE.

L'anno duemiladiciotto, del giorno trenta del mese di Luglio alle ore 17:00, presso il Palazzo Comunale, previo esaurimento delle formalità prescritte dalla Legge e dallo Statuto, si è riunito, sotto la presidenza de Il sindaco Dr.ssa Lucia Ciampi, il Consiglio Comunale.

Partecipa all'adunanza ed è incaricato della redazione del presente verbale Il segretario generale Dott.ssa Norida Di Maio.

Intervengono i Signori:

Nominativo	Carica	Presenza
CIAMPI LUCIA	Presidente del Consiglio	SI
CECCARELLI MARIA	Consigliere	SI
ALDERIGI CRISTIANO	Consigliere	SI
GONNELLI ROBERTO	Consigliere	NO
FERRUCCI BEATRICE	Consigliere	SI
FELLONI ANTONIA	Consigliere	SI
MANNUCCI GIUSEPPE	Consigliere	SI
EL GHLID YASSINE	Consigliere	SI
NIERI ANDREA	Consigliere	SI
ARZILLI NILA	Consigliere	SI
MALLOGGI ALESSANDRO	Consigliere	SI
RISTORI CHRISTIAN	Consigliere	SI
TANI FLAVIO	Consigliere	SI
TESSITORI ANDREA	Consigliere	SI
ARMELLIN ALDO	Consigliere	SI
RANFAGNI DANIELE	Consigliere	SI
CIPRIANO GIOVANNI	Consigliere	NO

PRESENTI: 15 ASSENTI: 2

Il Presidente, riconosciuta legale l' adunanza, dichiara aperta la seduta ed invita il Consiglio Comunale a trattare il seguente argomento :

OGGETTO: PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO DI INIZIATIVA PRIVATA - UTOE 4 OLTRARNO - COMPARTO BC 4.4 IN LOC. OLTRARNO VIA ALLORI - APPROVAZIONE PROGETTO E SCHEMA DI CONVENZIONE.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Ai fini della decisione ha preso preliminarmente atto dei pareri resi ai sensi dell'art. 49 comma 1 del D. Lgs. 267/2000 relativamente alla proposta di deliberazione; i pareri sono allegati alla presente deliberazione.

Sentito l'intervento del relatore, assessore **Cristiano Alderigi**, reso disponibile mediante la registrazione audio depositata nell'apposita area del sito.

Uditi gli interventi dei consiglieri, come risultano dalla registrazione audio depositata e resa disponibile nell'apposita area del sito.

DECISIONE:

1) APPROVA il progetto unitario convenzionato d'iniziativa privata per la realizzazione di due edifici residenziali denominati rispettivamente "FABBRICATO A e B" entrambi di n. 4 unità come da scheda norma BC 4.4. delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico, in Via Allori a Calcinaia, ai sensi dell'art. 76 delle Norme Tecniche del Regolamento Urbanistico vigente e della scheda-norma di dettaglio, con la cessione gratuita di un' area all'Amministrazione Comunale e contestuale realizzazione di opere pubbliche (parcheggio), composto dai seguenti elaborati (**Allegato sub lett. A**):

- TAV. 1- Definizione del comparto, estratto catastale, estratto RU, standard di progetto;
- TAV. 2 - Documentazione fotografica;
- TAV. 3 - Sezioni ambientali;
- TAV. 4 - Planivolumetrico;
- TAV. 5 - Relazione tecnico-illustrativa;
- TAV. 6 - Computo metrico;
- TAV. 7 - Estratto e visure catastali;

2) APPROVA lo schema di convenzione, in forma pubblica amministrativa, **allegato** al presente atto **sub lett. B**) che disciplina i rapporti tra l'amministrazione comunale e la proprietà privata correlati all'intervento delle opere urbanizzazione primaria come di seguito specificato:

- realizzazione e cessione area di parcheggio e marciapiedi attestanti su Via Allori di mq 840 (identificata catastalmente al Fg 16 part 472 e porzione della part. 470) anziché mq 900 come da scheda-norma BC4.4, a scomputo totale degli oneri di urbanizzazione primaria, ricalcolati sulla base della superficie territoriale effettiva del comparto di mq 2.239,00 anziché di mq 2.400;
- intervento di realizzazione parcheggio su area già di proprietà pubblica, identificata catastalmente al Fg 16 part 471 e porzione della part. 476, tutto fuori comparto, al fine di raccordare il parcheggio previsto dalla scheda norma, a scomputo totale degli oneri di urbanizzazione primaria.

3) AUTORIZZA, ai sensi dell'art. 28 bis del D.P.R. 380/2001 e dell'art. 121 della L.R.T. 65/2014, i richiedenti – in atti generalizzati - quali soggetti attuatori 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 disposto dall'art. 17 comma 6 delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico vigente.

4) PROCEDE all'acquisizione gratuita delle aree da destinare a parcheggio pubblico, mediante stipula di atto notarile a cura e spese del soggetto attuatore; le superfici cedute saranno quelle derivanti dai relativi tipi di frazionamento che saranno eseguiti a completo ed esclusivo carico dello stesso soggetto;

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 già 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. 76 della Normativa Tecnica, tra le aree di nuova previsione, *“lotti liberi per l'edificazione di addizione agli insediamenti esistenti (BC)”*. In tali aree sono previsti interventi edilizi di nuova edificazione da realizzarsi con Permesso a costruire convenzionato sulla base di specifiche disposizioni indicate nella scheda-norma e vincolate alla realizzazione e cessione di aree destinate a spazio pubblico (parcheggi, verde e altre dotazioni territoriali);
- 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 10/10/2017 con nota prot. n. 11885 i Sigg.ri Donnini Massimo, Filidei Renata e Donnini Luca – in atti generalizzati - in qualità di soggetti attuatori proprietari del terreno perimetrato come *“lotti liberi per l'edificazione di addizione agli insediamenti esistenti (BC)”*.- scheda norma BC 4.4 posto nel Comune di Calcinaia in loc. Oltrarno Via Allori e catastralmente identificato al N.C.T. al Fg 16 part. 470,472,537,1025,1027 hanno presentato istanza di permesso a costruire per l'approvazione di un progetto unitario convenzionato di iniziativa privata (PUC) di area edificabile a destinazione residenziale per un max di n. 8 unità e realizzazione di opere di urbanizzazione primaria i cui elaborati sono allegati al presente atto sotto la lettera A) sopra elencati;
 - In tali aree sono previsti interventi edilizi di nuova edificazione da realizzarsi con Permesso a costruire convenzionato sulla base di specifiche disposizioni indicate nella

scheda-norma e vincolate alla realizzazione e cessione di aree destinate a spazio pubblico (parcheggi e viabilità). L'attuazione dell'intervento, pertanto è subordinata alla stipula di una convenzione atta a disciplinare i rapporti tra l'amministrazione comunale e la proprietà privata.

- Nella Disciplina delle Trasformazioni Scheda norma BC 4.4. delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico vigente si prevede che nel Progetto in oggetto sia individuata un'area da cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale con contestuale realizzazione di opere pubbliche (strada, parcheggio,) da realizzare sulla superficie territoriale di mq. 2.400,00, per una superficie complessiva minima di spazi pubblici di mq. 900 e di mq. 1.500,00 destinati alla superficie fondiaria;

- Considerato che la misurazione reale della superficie territoriale si è rivelata diversa da quella indicata nella scheda norma di cui sopra, il progetto è stato presentato con l'adeguamento della misurazione rilevata e conseguente modifica delle altre superfici (superficie territoriale e superficie da cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale) in maniera proporzionale a quanto indicato dall'art. 5 della NTA del Regolamento Urbanistico vigente fino a un massimo del 10% di quella indicata nella cartografica del RU, ai sensi dell'art. 4 delle stesse norme. Il tutto è specificato nel dettaglio nella **Relazione tecnica del Responsabile della Sezione Pianificazione e Governo del territorio allegata al presente atto sotto la lettera C)**;

- Il progetto presentato dal soggetto attuatore prevede pertanto:

- realizzazione e cessione area di parcheggio e marciapiedi attestanti su Via Allori di mq 840 (identificata catastalmente al Fg 16 part 472 e porzione della part. 470) anziché mq 900 come da scheda-norma BC4.4, a scomputo totale degli oneri di urbanizzazione primaria, ricalcolati sulla base della superficie territoriale effettiva del comparto di mq 2.239,00 anziché di mq 2.400;

- intervento di realizzazione parcheggio su area già di proprietà pubblica, identificata catastalmente al Fg 16 part 471 e porzione della part. 476, tutto fuori comparto, al fine di raccordare il parcheggio previsto dalla scheda norma, a scomputo totale degli oneri di urbanizzazione primaria.

- Il Responsabile della sezione Pianificazione e Governo del Territorio – Arch. Anna Guerriero - ha redatto in data 20/07/2018 una relazione tecnica **allegata al presente atto sub lett. C)** 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;

- Il presente argomento è stato esaminato dalla commissione consiliare nella seduta del 26/07/2018;

ADEMPIMENTI A CURA DEL COMUNE:

Il servizio Segreteria provvederà alla pubblicazione all'Albo pretorio on line del presente atto.

Il Servizio proponente provvederà alla pubblicazione del presente provvedimento sul sito del Comune di Calcinaia nella sezione "Amministrazione trasparente" nel rispetto di quanto previsto dal D.Lgs. 33/2013 (riguardante gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazione

da parte delle pubbliche amministrazioni) e allo svolgimento di ogni ulteriore adempimento connesso al presente atto e alla sua attuazione.

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 totale scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria.

ESECUTIVITA':

Il Consiglio Comunale dichiara la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134, comma 4, del D.Lgs. 267/2000, al fine di rendere più incisiva l'economicità e l'efficacia dell'azione amministrativa a mezzo di una accelerazione del procedimento.

RIFERIMENTI NORMATIVI:

Generali:

- D.Lgs. 267/2000 "Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali".
- Art.49 del D.Lgs. 267/2000 e successive modificazioni ed integrazioni, relativamente all'espressione dei pareri da parte dei responsabili dei servizi (in ordine alla regolarità tecnica ed eventualmente anche in ordine alla regolarità contabile) sulle proposte di deliberazione sottoposte alla Giunta e al Consiglio.
- Art.134 del D.Lgs. 267/2000 relativo alla eseguibilità delle deliberazioni della Giunta e del Consiglio.
- Statuto Comunale.

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

Il Consiglio Comunale procede alla votazione della proposta di deliberazione, con il seguente risultato:

- Consiglieri assegnati n. 17
- Consiglieri presenti n. 15
- Consiglieri votanti n. 13
- Voti favorevoli n. 13
- Voti contrari n. 0
- Astenuti n. 2 (Armellin, Ranfagni)

Il Sindaco Presidente proclama approvata la deliberazione.

Il Consiglio Comunale procede alla votazione della immediata eseguibilità della proposta di deliberazione, con il seguente risultato:

- Consiglieri assegnati n. 17
- Consiglieri presenti n. 15
- Consiglieri votanti n. 13
- Voti favorevoli n. 13
- Voti contrari n. 0
- Astenuti n. 2 (Armellin, Ranfagni)

Il Sindaco Presidente proclama la sua immediata eseguibilità.

Letto, confermato e sottoscritto.

Il sindaco
Dr.ssa Lucia Ciampi

Il segretario generale
Dott.ssa Norida Di Maio