



# COMUNE DI CALCINAIA

*Provincia di Pisa*

## DELIBERAZIONE

del

## CONSIGLIO COMUNALE

**N° 50 del 30/07/2018**

**OGGETTO: PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO DI INIZIATIVA PRIVATA - UTOE 5 FORNACETTE - COMPARTO R.U. 5.3 IN LOC. FORNACETTE VIA A. GRAMSCI ANGOLO VIA G. GALILEI - 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 5 FORNACETTE - COMPARTO R.U. 5.3 IN LOC. FORNACETTE VIA A. GRAMSCI ANGOLO VIA G. GALILEI - 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 un edificio residenziale con un minimo di n.9 unità come da scheda norma RU 5.3 in Via Gramsci angolo Via Galilei, ai sensi dell'art. 78 delle Norme Tecniche del Regolamento Urbanistico vigente e della scheda-norma di dettaglio, con la cessione di un'area destinata a parcheggio pubblico e marciapiede e composto dai seguenti elaborati (Allegato sub lett. A):

- Relazione tecnico-illustrativa
- Computo metrico
- TAV. 1 – Ubicazione e Cartografie (Veduta Aerea, Estratto di Mappa Catastale, Estratto Regolamento Urbanistico e Dettaglio dei Vincoli Sovraordinati);
- TAV. 2 – Planimetria Generale, stato attuale (con dettaglio dimensionale dell'area di proprietà e dell'ambito di recupero);
- TAV. 3 – Planimetria Generale, stato modificato (con dettaglio dimensionale dell'area di proprietà, dell'ambito di recupero e della relativa S.F. utilizzata e S.P. da cedere)
- TAV. 4 – Sezioni Stradali;
- TAV. 5 – Urbanizzazioni (con dettaglio utenze in rete).

**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 marciapiede attestante su Via Gramsci e su Via Galilei di mq 353,00 (identificati catastalmente al foglio 18 su porzione delle particelle 354 e 420) anziché mq. 340 come da scheda norma RU 5.3, a scomputo totale degli oneri di urbanizzazione primaria, ricalcolati sulla base della superficie territoriale effettiva del comparto di mq. 1817,00 anziché di mq 1750,00;
- cessione di porzione della particella 354 di proprietà dei richiedenti e che insiste su Via Galilei già destinata a viabilità.

**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 e marciapiede e all'acquisizione gratuita di porzione della particella 354 già destinata a viabilità, 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. 78 della Normativa Tecnica, la scheda norma RU 5.3 tra le aree di nuova previsione, "*Ambito di recupero e ristrutturazione urbanistica RU*". In tali aree sono previsti interventi edilizi di sostituzione edilizia ovvero di ristrutturazione urbanistica 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 suoi contenuti e nel procedimento;
- In data 29/12/2017 con nota prot. n. 15019 i proprietari – in atti generalizzati - in qualità di soggetti attuatori proprietari del fabbricato che insiste all'interno del comparato perimetrato come "*Ambito di recupero e ristrutturazione urbanistica RU*" - scheda norma RU 5.3 - posto nel Comune di Calcinaia in loc. Fornacette e catastalmente identificato al N.C.T. al Fg 20 part. 420 e 354, 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 numero minimo di n. 9 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 sostituzione edilizia ovvero ristrutturazione urbanistica 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 (parcheggio e marciapiede). L'attuazione dell'intervento, pertanto è subordinata alla stipulazione di una convenzione atta a disciplinare i rapporti tra l'amministrazione comunale e la proprietà privata.
- Nella Disciplina delle Trasformazioni Scheda norma RU 5.3 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 (parcheggio e marciapiede) da realizzare sulla superficie territoriale di mq. 1750,00, per una superficie complessiva minima di spazi pubblici di mq. 340,00 e di mq. 1410,00 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 fondiaria 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 di tecnica del Responsabile della Sezione Pianificazione e Governo del territorio allegata al presente atto sotto la lettera C);
- Il progetto presentato dai soggetti attuatori prevede pertanto:
  1. realizzazione e cessione di area a parcheggio attestante su Via Galilei e di area destinata a marciapiede attestante su Via Gramsci e Via Galilei, per una superficie complessiva di 353,00 a scomputo totale degli oneri di urbanizzazione primaria;
  2. cessione di porzione della particella 354 di proprietà dei richiedenti e che insiste su Via Galilei già destinata a viabilità.
- 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 edilizia nella seduta del 18/07/2018;
- 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.

La Sezione Pianificazione e Governo del Territorio 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