



COMUNE DI ROSIGNANO MARITTIMO

Provincia di Livorno

Verbale di deliberazione del Consiglio Comunale N. 23 del 29/02/2024

OGGETTO: PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO PER UN INTERVENTO DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE, DI CUI ALLA SCHEDA NORMA 5-5U DEL VIGENTE PIANO OPERATIVO, SITUATO NELLA FRAZIONE DI CASTIGLIONCELLO, FRA VIA DELLE SPIANATE E VIA SOLFERINO - APPROVAZIONE AI SENSI DELL'ART. 121 DELLA LR 65/2014 SMI

L'anno **2024** il giorno **ventinove** del mese di **Febbraio** alle ore **09:00**, nella Fattoria Arcivescovile, in seguito a convocazione disposta con invito scritto e relativo ordine del giorno notificato ai singoli Consiglieri si è riunito il Consiglio Comunale in sessione **Ordinaria**, seduta **Pubblica**, di **Prima** convocazione.

Sono presenti, all'atto della votazione, i Signori:

NOMINATIVO	PRESENZA
ALESSANDRONI MATTEO	si
BALZINI ROBERTO	si
BARRELLA GAETANO	si
BECHERINI ELISA	si
BECUZZI MARTINA	no
BIASCI ROBERTO	si
BURRESI ILARIA	si
CARAFÀ TOMMASO	si
CAREDDA TANIA	si
CECCONI DANIELE	si
CHIRICI PAOLO	si
DI DIO DONATELLA	no
D'ORIO VALERIO	si

NOMINATIVO	PRESENZA
FLAMMIA ALESSIO	no
GARZELLI MASSIMO	si
MARABOTTI CLAUDIO	si
MARTINI ANDREA	si
ROMBOLI LAURA	si
ROSSI LORENZO	no
SCARASCIA STEFANO	si
SERMATTEI MICHELA	si
SETTINO MARIO	si
TADDEUCCI LORENZO	no
TORRETTI ROBERTA	si
DONATI DANIELE	si

PRESENTI: 20 ASSENTI: 5

Si da atto che i Consiglieri Caredda Tania, Marabotti Claudio e Romboli Laura hanno partecipato alla discussione della presente deliberazione in modalità videoconferenza collegandosi da remoto;

Partecipano gli assessori: Caprai Montagnani Licia, Bracci Giovanni, Brogi Vincenzo, Franceschini Beniamino, Prinetti Alice, Ribechini Ilaria Alessandra.

Assiste Il Segretario Generale Signora **Castallo d.ssa Maria**.

Alle ore **09:00** constatato il numero legale degli intervenuti, assume la presidenza Michela Sermattei nella sua qualità di Presidente del Consiglio ed espone gli oggetti all'ordine del giorno e su questi il Consiglio Comunale adotta la seguente deliberazione:

OGGETTO: PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO PER UN INTERVENTO DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE, DI CUI ALLA SCHEDA NORMA 5-5U DEL VIGENTE PIANO OPERATIVO, SITUATO NELLA FRAZIONE DI CASTIGLIONCELLO, FRA VIA DELLE SPIANATE E VIA SOLFERINO - APPROVAZIONE AI SENSI DELL'ART. 121 DELLA LR 65/2014 SMI

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che il Comune di Rosignano Marittimo è dotato di:

- Piano Strutturale (di seguito PS), redatto ai sensi dell'art. 25 della LR 5/95, approvato con DCC n. 13 del 20/01/2004 e aggiornato con DCC n. 38 del 28/03/2006;
- Piano Operativo (di seguito PO), approvato con DCC n. 28 del 28/03/2019 ed efficace dal 19 luglio 2019. Il POC nella seduta della Conferenza paesaggistica del 24/05/2019 è stato valutato conforme al PIT/PPR ai sensi dell'art. 21 della Disciplina di Piano non trovando però applicazione le procedure semplificate del DLgs 42/2004 smi. Il PO è stato oggetto di modifiche a seguito di aggiornamento del Quadro conoscitivo e di correzione di meri errori ai sensi dell'art. 21 della LR 65/2014 nonché di modifica attraverso varianti puntuali;

Considerato che con delibera di CC n. 68 del 25/05/2023 è stato adottato il nuovo PS, il cui procedimento era stato avviato con deliberazione GC n. 116 del 04/04/2019;

Rilevato che il PO si attua attraverso gli interventi descritti nell'Allegato 1 alle N.T.A. attraverso specifiche schede norma che definiscono, per ciascun comparto, obiettivi, parametri dimensionali e destinazioni d'uso ammesse nonché le dotazioni urbanistiche minime da soddisfare;

Visto il vigente PO ed in particolare la scheda norma 5-5u di cui all'allegato 1 alle NTA che prevede un intervento di completamento residenziale attraverso la realizzazione di 4 nuovi alloggi nonché di un'area destinata ad attrezzature pubbliche, in parte a verde e in parte a parcheggio, pari ad almeno il 40% della superficie territoriale;

Dato atto che la proposta di Progetto Unitario Convenzionato risulta ubicata nella frazione di Castiglioncello, nell'area compresa tra via delle Spianate e via Solferino, identificata catastalmente al foglio di mappa 48 particelle 337, 1127 e 1128;

Considerato che il soggetto promotore, signora Simona Verreschi, nata a Montecatini Terme (PT) il 15/11/1972, quale legale rappresentante della soc. Immobiliare FCV s.r.l. unipersonale, con sede a Montecatini Terme (PT), piazza Cesare Battisti n° 16, Partita IVA n° 01845700473, da ora in poi identificata come "soggetto attuatore", è proprietario dell'area di cui sopra;

Vista la proposta di Progetto Unitario Convenzionato presentata in data 28/07/2022, prot. 48354, e integrata successivamente con prot. 75650 in data 21/11/2022 con prot. 28512 in data 09/05/2023, con prot. 81618 in data 06/12/2023, con prot. 4612 in data 22/01/2024, con prot. 12184, 12204, 12250 e 12256 del 19/02/2024, con prot. 12478 del 20/02/2024, con prot. 13077 del 22/02/2024, e da ultimo in data 23/02/2024 con prot. n. 13639;

Dato atto che il Progetto Unitario Convenzionato è costituito dagli elaborati indicati nell'Allegato A, quale parte integrante e sostanziale della presente delibera, nel quale è indicato: il numero ed il nome dell'elaborato, il nome del documento digitale che costituisce l'elaborato, il codice univoco HASH del file, codificato secondo l'algoritmo MD5, (al fine di assicurarne l'identificabilità e l'integrità) ed il link al quale reperire il documento, per la consultazione e conservazione;

Considerato che a causa dell'elevato numero e dimensioni dei files di cui sopra non è possibile allegare materialmente al presente atto la documentazione costituente il Progetto Unitario Convenzionato, ma che la stessa è univocamente individuata attraverso il codice hash, codificato secondo l'algoritmo MD5, indicato nella precedente tabella così da garantire l'accessibilità e rintracciabilità (digitale) degli atti;

Rilevato che l'ambito del Progetto Unitario Convenzionato ricade nei limiti di applicazione del D.Lgs. n. 42 del 22/01/2004;

Dato atto che il Progetto Unitario Convenzionato non rientra nel campo di applicazione delle procedure di VIA/VAS di cui alla LR 10/2010 e smi;

Dato atto che il Progetto Unitario Convenzionato:

- è situato all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, come individuato dal PO vigente ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014;
- ricade all'interno del perimetro del territorio urbanizzato come individuato dal PS adottato ai sensi dell'art. 4 della LR 65/2014;
- è conforme al PO e non necessita dell'avvio di procedimento espropriativo di cui al DPR n. 327/2001;
- l'iter istruttorio non ha rilevato contrasti con le disposizioni degli strumenti urbanistici vigenti ed adottati;

Constatato che il PUC prevede la realizzazione di 2.218 metri quadrati di area a verde quale parco urbano e di 126 metri quadrati di area a parcheggio pubblico le cui dimensioni rispettano le prescrizioni di cui alla citata scheda norma 5-5u e gli standard di cui al DM 1444/68 smi come dimostrato nella documentazione agli atti dell'UO Pianificazione Territoriale e Demanio Marittimo;

Preso atto che, al fine di acquisire i pareri dei vari soggetti coinvolti, l'U.O. Pianificazione territoriale e demanio marittimo ha indetto, con nota del 26/01/2024, prot. n. 6403, una Conferenza di Servizi Istruttoria, ai sensi art. 14, comma 1, della Legge 241/1990 e s.m.i. da svolgere in forma semplificata ed in modalità asincrona, ai sensi del successivo art. 14 *bis*;

Visti al riguardo i pareri espressi sul Progetto Unitario Convenzionato e sulla convenzione che si conservano in atti presso l'U.O. Pianificazione Territoriale e Demanio Marittimo:

- ASA del 16/02/2024 con prot. 11896, con indicazioni per la futura progettazione in relazione all'allaccio alla rete idrica e fognaria e prescrizioni in relazione all'utilizzo dell'acqua potabile ai soli fini domestici, non ammesso per usi irrigui delle aree verdi e riempimento delle piscine;
- Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le provincie di Pisa e Livorno del 13/02/2024 prot. 10880 che ha reso un contributo tecnico favorevole con prescrizioni sulla successiva fase di progettazione;
- UO Sportello Unico Edilizia Privata del 15/02/2024 con prot. 11843 ha espresso parere favorevole con prescrizioni sulla successiva fase di progettazione;

Rilevato che le opere di cui sopra sono state valutate positivamente dagli uffici competenti ed in particolare dalla U.O. Patrimonio con nota del 05/02/2024, prot. n. 8686, UO urbanizzazioni primarie, mobilità e difesa del suolo, con nota del 05/02/2024, prot. n. 8934 e della Polizia Municipale con nota del 29/01/2024, prot. n. 6974 con le quali sono stati altresì indicate prescrizioni ed indicazioni per la successiva fase progettuale come da documentazione agli atti;

Atteso che le prescrizioni di cui sopra hanno prodotto un adeguamento degli elaborati progettuali ed il recepimento delle prescrizioni all'interno delle NTA del PUC e nella relativa convezione;

Preso atto che in luogo della realizzazione degli alloggi sociali, cessione di quota percentuale di aree o Superficie lorda residenziale da destinare a edilizia sociale, stante la modesta rilevanza dell'intervento, così come stabilito dalla richiamata scheda norma 5-5u, è prevista la monetizzazione per un importo di 5077,98 €, determinato secondo il Regolamento per la monetizzazione di cui alla DCC n. 32 del 30/03/2023. Al riguardo si specifica che il costo di

costruzione relativo a nuove edificazioni ad uso residenziale per l'anno in corso è di 286,58 €/mq come da Decreto dirigenziale n. 205 del 20/01/2023;

Dato atto che la proposta di Progetto Unitario Convenzionato, redatto in conformità alle previsioni contenute nella scheda norma comparto 5-5U, disciplina il nuovo insediamento e che ai sensi dell'art. 4, comma 10, della L.R. n. 65/2014 e s.m.i., verifica le condizioni di fattibilità, assicurando comunque:

- la sicurezza idrogeologica;
- l'approvvigionamento idrico e la depurazione delle acque;
- la disponibilità di energia;
- l'adeguata capacità delle infrastrutture di mobilità carrabile, pedonale e ciclabile e l'accessibilità al trasporto collettivo;
- un'adeguata qualità degli insediamenti, con riferimento ai requisiti di cui all'art. 60 della legge regionale sopra citata;
- la gestione delle diverse tipologie dei rifiuti;

Visto lo schema di convenzione (bozza convenzione 5-5u.pdf) redatto ai sensi della normativa vigente nonché del Regolamento di cui alla DCC n. 32 del 30/03/2023 che si allega al presente atto per formarne parte integrante e sostanziale;

Richiamati:

- il Decreto legislativo n. 267/2000 (Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali) e s.m.i.;
- la Legge Regionale n. 65/2014 (Norme per il Governo del Territorio) e s.m.i.;
- la Legge Regionale n. 10/2010 (Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA) e di valutazione di incidenza) e s.m.i.;
- il D.Lgs. n.42/2004 e s.m.i. "Codice dei BBCC";
- la L. 241/90 smi;

Dato atto dell'allegato parere, reso ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267/2000, dal Dirigente del Settore Programmazione e sviluppo del territorio in merito alla regolarità tecnica della presente deliberazione;

Dato atto dell'allegato parere, reso ai sensi dell'art. 49 del DLsg 267/2000, dal Dirigente del Settore Risorse e Controllo in merito alla regolarità contabile della presente deliberazione;

Dato atto della necessità di provvedere all'immediata eseguibilità della presente, ai sensi dell'art. 134 del TUEL, approvato con D.Lgs. 267/2000, onde non creare ritardi all'azione amministrativa;

Con n. 15 voti favorevoli, nessun voto contrario e n. 5 astenuti (Becherini Elisa, Burresi Ilaria, Marabotti Claudio, Scarascia Stefano, Settino Mario) su n. 15 votanti, resi nelle forme di legge;

DELIBERA

Di approvare la premessa quale parte integrante e sostanziale del presente atto.

Di approvare, ai sensi dell'art. 121 della L.R. 65/2014, il Progetto Unitario Convenzionato di iniziativa privata di cui alla scheda norma comparto 5-5u, costituito dagli elaborati di cui all'Allegato A, quale parte integrante e sostanziale della presente delibera, nel quale è indicato: il nome dell'elaborato, il nome del documento digitale che costituisce l'elaborato, il codice univoco HASH del file, codificato secondo l'algoritmo MD5, (al fine di assicurarne l'identificabilità e l'integrità) ed il link al quale reperire il documento, per la consultazione e conservazione.

Di prendere atto che:

- a causa dell'elevato numero e dimensioni dei files non è possibile allegare materialmente al presente atto la documentazione suindicata, ma che la stessa è

univocamente individuata attraverso il codice hash, codificato secondo l'algoritmo MD5, indicato nella precedente tabella di cui all'Allegato A;

- in formato cartaceo è comunque depositata presso il settore Programmazione e Sviluppo del Territorio – U.O. Pianificazione Territoriale e Demanio Marittimo.

Di approvare lo schema di convenzione allegato alla presente, quale parte integrante e sostanziale, contenente gli obblighi, impegni, condizioni, prescrizioni e loro eventuale trasferimento, che il Soggetto Attuatore assumerà con la sottoscrizione.

Di prendere atto che l'importo per la monetizzazione relativa all'edilizia sociale, come meglio dettagliato in premessa, è pari a 5077,98 €.

Di stabilire che modifiche non sostanziali alla convenzione di cui sopra, apportate al fine di rendere più chiari gli obblighi a carico del soggetto attuatore possono essere apportate senza che le stesse costituiscano variante al piano.

Di stabilire che le modifiche apportate al PUC al fine di ottemperare alle prescrizioni richiamate in premessa e riportate nelle NTA non costituiscono variante allo stesso.

Di prendere atto che la Responsabile del Procedimento è l'ing. Federica Francia quale responsabile della U.O. Pianificazione territoriale e demanio marittimo.

Di informare che l'autorità a cui ricorrere avverso il presente provvedimento amministrativo è il Tribunale Amministrativo Regionale della Toscana, entro il termine di 60 giorni dalla pubblicazione. In alternativa è possibile impugnare l'atto, per soli motivi di legittimità, mediante ricorso straordinario al Presidente della Repubblica, nel termine di 120 giorni.

Di dare atto che la presente deliberazione è soggetta a pubblicazione in ottemperanza alle disposizioni del D.Lgs. 14.3.2013, n. 33 "Riordino della disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni".

Di dichiarare immediatamente eseguibile il presente atto, che ha riportato la sopra indicata votazione anche ai fini di tale dichiarazione, ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 134 T.U.E.L. approvato con D.Lgs. n. 267 del 18/08/2000.

Letto, confermato e sottoscritto

La Presidente del Consiglio
Michela Sermattei

Il Segretario Generale
Castallo d.ssa Maria