



Comuni di Pontassieve e Pelago
Ufficio Tecnico Associato

**Servizio Pianificazione territoriale ed urbanistica
Associato**

Oggetto: L.R. 65/2014 ART. 111 - ADOZIONE VARIANTE AL PROGETTO URBANISTICO ESECUTIVO RELATIVO ALLA "SCHEDA 5.1 PATERNO VIA TOGLIATTI" DI RUC NEL COMUNE DI PELAGO E APPROVAZIONE DI RELATIVO NUOVO SCHEMA DI CONVENZIONE- P.E. 17/2023

RELAZIONE

Premesso che:

- con deliberazione C.C. n. 20 del 09/04/2009 è stato adottato il Piano Attuativo con destinazione residenziale relativo alla "scheda 5.1 Paterno via Togliatti" di Ruc ed è stato definitivamente approvato con deliberazione C.C. n. 63 del 30/09/2009 (Burt 11/11/2009);
- in data 15/04/2011 è stata stipulata la relativa convenzione urbanistica Rep. 60619 Racc.17023 ai rogiti del notaio Francesco Steidl tra il Comune di Pelago, la Prothec Immobiliare srl e sig.ri Vannini Paolo, Vannini Carlo, Zampoli Stefania;
- in data 28/06/2011 è stato rilasciato il permesso di costruire n. 173 relativo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione 1° stralcio;
- in data 29/06/2012 è stato rilasciato il permesso di costruire n. 195 relativo al Lotto 4;
- in data 29/06/2012 è stato rilasciato il permesso di costruire n. 196 relativo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione 2° stralcio;
- a seguito di alcune vicissitudini economiche della Prothec Immobiliare srl l'attuazione del piano attuativo è rimasta sospesa;
- recentemente le aree di proprietà della Prothec Immobiliare srl sono state acquisite dalla Edilciesse srl;

Vista la richiesta di approvazione di variante al piano attuativo in loc. Paterno denominato "via Togliatti" e alla relativa convenzione di lottizzazione già stipulata, presentata in data 20/01/2023 protocollo 892 e s.m.i. dalla Edilciesse srl e dai sig.ri Vannini e Zampoli, in qualità di comproprietari dell'intera area ricompresa nell'ambito 5.1 di Ruc;

Rilevato che la proposta, concordata preventivamente con l'amministrazione comunale anche sulla scorta di una aggiornata ricognizione delle attuali esigenze della cittadinanza e di una nuova valutazione degli interessi della P.A., si sintetizza nell'apportare le seguenti modifiche al progetto già approvato:

- rispettare la distanza dei fabbricati dal fosso esistente nell'area (10 mt),
- nuova soluzione progettuale delle opere di urbanizzazione con riduzione delle aree da cedere al Comune,
- realizzare un campo polivalente a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria,
- non realizzare la centrale a legna ma prevedere l'allacciamento alla rete gas,
- i fabbricati dovranno essere dotati di impianto di depurazione privato;

Rilevato come dal punto di vista finanziario la variante ammette a scomputo, introducendo nei nuovi accordi convenzionali la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria (il campo polivalente richiesto dall'Amministrazione comunale), quota parte dei relativi oneri precedentemente (l'originaria convenzione) dovuti;

Preso atto che nella proposta di variante rimangono invariati i parametri urbanistici complessivi del piano attuativo già approvato quali: volumetrie, superfici, altezze e unità abitative; nello specifico la variante prevede i seguenti parametri urbanistici:

- Superficie territoriale mq. 18256,62
- Superficie fondiaria mq. 12.908,73
- Superficie aree pubbliche mq. 5347,89 (verde, parcheggi, viabilità)

- SUL max mq. 1880
- Piani utili max 3
- H virtuale max mt. 3,20
- Hmax edifici mt. 9,40
- Volume max mc. 6.010
- Unità abitative max n.23;

Atteso che il piano prevede inoltre la realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione: strade con marciapiedi, verde pubblico e di arredo, parcheggi, reti impiantistiche, nonché un campo polivalente posto nell'area a sud-est dell'ambito quale opera di urbanizzazione secondaria;

Richiamato l'art. 4.14 delle norme Ruc che prevede modifiche alle previsioni contenute negli schemi degli ambiti di trasformazione e delle allegate schede di intervento, purché siano rispettate le quantità minime di spazi pubblici (parcheggi e verde primario e secondario) stabilite all'art. 4.10 lett. a) e b);

Tenuto conto che trattasi di una variante al piano attuativo ai sensi dell'art. 111 della L.R. 65/2014, in attuazione delle previsioni del Regolamento Urbanistico vigente, e precisamente della "scheda 5.1 Paterno via Togliatti", e che la presente proposta di variante è conforme alle quantità ed utilizzazioni stabilite dallo strumento urbanistico vigente;

Preso atto che l'attuazione della previsione in corso di validità all'interno degli strumenti della pianificazione non è in contrasto con il Piano Strutturale Intercomunale adottato, ai sensi dell'art. 81.1 - Salvaguardia della Disciplina di Piano, e che l'ambito d'intervento ricade all'interno del PTU ed è classificato come "previsione di Piano attuativo approvata e convenzionata";

Visto il parere "favorevole" espresso dalla Commissione per il Paesaggio in data 13/04/2023;

Vista la determinazione di conclusione positiva della Conferenza dei Servizi decisoria adottata in data 12/05/2023, ai sensi dell'art. 14 Legge 241/1990, indetta e svoltasi in forma semplificata e in modalità asincrona, con la quale sono stati acquisiti i seguenti pareri:

- Servizio LLPP pervenuto con pec n. 5933 del 11/05/2023
- Servizio Edilizia Privata e d Ambiente pervenuto con pec n. 5823 del 11/05/2023
- Polizia Municipale pervenuto con mail del 14/04/2023
- Publiacqua spa pervenuto con pec n. 5562 del 05/05/2023
- E-Distribuzione pervenuto con pec n. 5693 del 09/05/2023
- Enel Sole pervenuto con pec n. 4502 del 11/04/2023
- Toscana Energia pervenuto con pec n. 5989 del 12/05/2023
- Telecom pervenuto con pec n. 5457 del 03/05/2023
- Aer spa pervenuto con pec n. 5923 del 11/05/2023;

Tenuto conto che i rapporti da instaurarsi tra il Comune e i soggetti attuatori del piano di lottizzazione sono interamente regolati dallo schema di convenzione urbanistica, il quale stabilisce le modalità e le garanzie di attuazione, l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione, il criterio di scomputo degli oneri di urbanizzazione, la cessione delle aree;

Visto il deposito presso l'Ufficio del Genio Civile delle indagini geologiche, effettuato in data 20/09/23 con numero 12227, nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 104 L.R. 65/2014 e DPGR n. 5/R/2020;

Considerato che la variante al piano attuativo proposta non comporta variante allo strumento sovraordinato e pertanto non è da sottoporre a Vas né a verifica di assoggettabilità, ai sensi dell'art. 5bis comma 2 della L.R. 10/2010;

Ritenuto necessario approvare la variante al Piano attuativo scheda 5.1 di Ruc nonché un nuovo schema di convenzione che sostituisca integralmente gli impegni e previsioni contenuti nella convenzione già stipulata;

Vista la deliberazione di Giunta Municipale n. 89 del 04/10/2023 di presa d'atto dei contenuti tutti afferenti la variante al Piano Attuativo in oggetto;

Vista la relazione a firma del Responsabile del procedimento rimessa in data 27/10/2023, ai sensi dell'art. 18 della L.R. 65/2014, a cui si rimanda per dettagli sulle fasi procedurali e sul rispetto di Leggi, normative e ottenimento di pareri sovraordinati;

Il sottoscritto propone:

- di adottare, ai sensi dell'art. 111 della L.R. 65/2014, la variante al piano attuativo relativa alla "scheda 5.1 Paterno via Togliatti" di Ruc, il tutto costituito da n. 34 elaborati tecnici, **alle seguenti condizioni**:
 - Il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione dovrà essere redatto secondo le indicazioni/condizioni contenute nei seguenti pareri degli enti coinvolti: Servizio LLPP pec n. 5933 del 11/05/2023, Servizio Edilizia Privata e Ambiente pec n. 5823 del 11/05/2023, Polizia Municipale mail del 14/04/2023, Publiacqua spa pec n. 5562 del 05/05/2023, E-Distribuzione pec n. 5693 del 09/05/2023, Enel Sole pec n. 4502 del 11/04/2023, Toscana Energia con pec n. 5989 del 12/05/2023, Telecom pec n. 5457 del 03/05/2023, Aer spa pec n. 5923 del 11/05/2023;
 - La realizzazione degli interventi sul fosso esistente e relativa fascia di rispetto è subordinata all'ottenimento del parere dell'ente competente;
 - L'intervento dovrà rispettare le prescrizioni riportate all'art. 32.3.3 delle NTA di PS;
 - L'attuazione dell'intervento è subordinata alla stipula del relativo nuovo schema di convenzione;
- di approvare il relativo nuovo schema di convenzione a sostituzione integrale degli impegni e previsioni contenuti nella convenzione già stipulata.

Pontassieve, li 27 ottobre 2023

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
(Dott. Fabio Carli)
(documento digitalmente firmato)