



COMUNE DI PRATO

Deliberazione di Consiglio Comunale n. **11** del **19/03/2015**

Oggetto: **VARIANTE al Piano di Lottizzazione di iniziativa pubblica "G. Ferraris Sud" - "PdL C" e contestuale variante al Regolamento Urbanistico. - ADOZIONE**

Adunanza ordinaria del 19/03/2015 ore 15:00 seduta pubblica.
Alle ore 15,30 il Presidente Ilaria Santi dichiara aperta la seduta.
Risultano presenti al momento della votazione i seguenti 26 consiglieri:

Consigliere	Presente	Assente	Consigliere	Presente	Assente
Alberti Gabriele	S	-	Bartolozzi Elena	S	-
Benelli Alessandro	-	S	Berselli Emanuele	S	-
Bianchi Gianni	-	S	Calussi Maurizio	S	-
Capasso Gabriele	S	-	Carlesi Massimo Silvano	S	-
Cenni Roberto	-	S	De Rienzo Filippo Giovanni	-	S
Garnier Marilena	S	-	Giugni Alessandro	S	-
La Vita Silvia	S	-	Lombardi Roberta	S	-
Longo Antonio	S	-	Longobardi Claudia	S	-
Mennini Roberto	S	-	Milone Aldo	S	-
Mondanelli Dante	S	-	Napolitano Antonio	S	-
Pieri Rita	S	-	Rocchi Lorenzo	S	-
Roti Luca	S	-	Santi Ilaria	S	-
Sanzo' Cristina	S	-	Sapia Marco	S	-
Sciumbata Rosanna	S	-	Silli Giorgio	-	S
Tassi Paola	S	-	Tropepe Serena	S	-
Vannucci Luca	-	S	Verdolini Mariangela	S	-

Presiede il Presidente del Consiglio Ilaria Santi , con l'assistenza del Segretario Generale Dott. Roberto Gerardi.

Assistono alla seduta i seguenti assessori :
Alessi Filippo, Barberis Valerio, Biancalani Luigi, Faggi Simone, Faltoni Monia, Squittieri Benedetta, Toccafondi Daniela

(omissis il verbale)



Deliberazione di Consiglio Comunale n. 11 del 19/03/2015

Oggetto: **VARIANTE al Piano di Lottizzazione di iniziativa pubblica "G. Ferraris Sud" - "PdL C" e contestuale variante al Regolamento Urbanistico. - ADOZIONE**

RELAZIONE DELLA GIUNTA agli atti della seduta

1. - PREMESSA

1.0 - Con delibera N. 70 del 3.05.2001 il Consiglio Comunale ha approvato il vigente Regolamento Urbanistico. Con delibera N. 19 del 21 03.2013 il Consiglio Comunale ha approvato il vigente Piano Strutturale.

1.1 - Per favorire interventi speciali di recupero e incremento del patrimonio di edilizia residenziale pubblica in aree ad alta criticità abitativa, il 19-12-2011 presso la Presidenza della Giunta regionale è stato Sottoscritto il Protocollo d'Intesa tra la Regione Toscana, il Comune di Prato ed E.P.P. (Edilizia Pubblica Pratese). Il Programma nel quale è incluso il Piano in oggetto prevede sia interventi di recupero sia interventi di nuova edificazione, ed è interessato da un finanziamento regionale di circa 15 milioni di euro.

1.2 - La Giunta comunale, con propria delibera n. 480 del 30.10.2012 ha approvato la definizione degli indirizzi programmatici e l'individuazione di massima delle aree d'intervento per assicurare una maggiore offerta di abitazione in locazione alle fasce più deboli, in attuazione del Protocollo d'intesa di cui sopra.

1.3 - Ritenuto necessario un approfondimento progettuale sull'assetto dell'area di Via Galileo Ferraris è stato predisposto il Piano di Lottizzazione di iniziativa pubblica "GALILEO FERRARIS SUD" adottato con DCC 60 del 25.07.2013 e approvato con DCC 119 del 19.12.2013.

- Il Piano Attuativo e la relativa variante al R.U. nella stesura approvata con DCC 119/2013 è stato sottoposto a verifica preliminare di assoggettabilità a V.A.S. con invio degli elaborati preliminari al Dirigente del Servizio Lavori Pubblici, Grandi Opere, Energia e Protezione Civile del Comune di Prato, quale Autorità Competente per tale verifica, che a seguito



dell'espletamento degli adempimenti previsti dalla normativa vigente ha Determinato con DD n. **1680** del 14.06.2013 di **escludere** il Piano dalla procedura di V.A.S.

1.4 – A seguito degli incontri con alcuni gruppi di cittadini residenti nell'area limitrofa all'intervento sono emerse alcune richieste, considerate utili e accettabili da parte dell'Amministrazione comunale, che per permetterne l'accoglimento hanno reso necessario modificare l'assetto delle previsioni urbanistiche del PdL Ferraris specificandone gli indirizzi nella DGC 320 del 11.11.2014.

2. - MOTIVAZIONI

2.0 – Per adeguare l'assetto dell'area di Via Galileo Ferraris alle nuove indicazioni della Giunta comunale di cui al punto 1.4 e per meglio definire gli interventi urbanistico edilizi da realizzarsi, l'Ufficio ha provveduto alla redazione della presente Variante al Piano attuativo di iniziativa pubblica.

2.1 – Nel contempo si rende altresì necessaria la variante al Regolamento Urbanistico nella quale dovrà essere adeguato il progetto di suolo, per ammettere l'intervento proposto con le nuove previsioni.

Le modifiche qui esposte sono rappresentate negli elaborati di variante al Regolamento Urbanistico.

3. - NATURA E CONTENUTO DELLA VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO E DELLA VARIANTE URBANISTICA

3.0 – Il Piano Attuativo in variante include nel perimetro un'area originariamente non compresa ma indicata nello stesso PdL come area verde Sb ed esclude una ridottissima area a seguito della rettifica del confine nella parte sud-est.

Il nuovo assetto prevede un più ampio parcheggio su via Righi al posto dell'originario lotto Srs che viene spostato più ad ovest. L'intervento edilizio "Srs" si svilupperà con andamento est-ovest avendo a riferimento via Ferraris.

Non viene confermata la piccola piazza "Pz" a vantaggio dell'ampliamento del parcheggio pubblico. Si inserisce invece un nuovo collegamento ciclopedonale est – ovest che dal parcheggio mette in collegamento i percorsi di interconnessione con i restanti edifici scolastici.

L'ampliamento delle aree di sosta garantiranno parcheggi pubblici in quantità di gran lunga superiore alla necessità del



nuovo insediamento abitativo, incrementando la dotazione di tali standard a beneficio del più ampio ambito d'interesse.

3.1 - Anche a seguito delle modifiche al disegno delle zone a destinazione pubblica viene consentita la realizzazione dell'intervento su aree prevalentemente situate direttamente sulla viabilità pubblica, già dotate dei fondamentali servizi a rete e che necessitano quindi di ridotte opere urbanizzative.

3.2 - Quanto alla descrizione di dettaglio del Piano attuativo in variante e delle motivazioni si rinvia alla documentazione progettuale ed in particolare alla Relazione tecnica, che fornisce fra l'altro gli elementi quantitativi principali, gli elementi del quadro conoscitivo e gli elementi della fattibilità del Piano.

3.3 - Si sottolinea il modesto incremento della superficie inclusa nel Piano Attuativo "P.d.L. G. Ferraris Sud" - "PdL C" a fronte dell'immutata capacità insediativa. Si evidenzia inoltre che risulta incrementata la quantità di parcheggi pubblici e che la dotazione aggiuntiva di "standards" prevista dal Piano è maggiore di 30 mq ad abitante, quantità questa di gran lunga superiore a quanto previsto dal D.M. 1444/68.

3.4 - Il Piano attuativo e la variante urbanistica proposta, in rapporto all'ambito tecnico vigente, interessa le attuali e nuove previsioni regolate dalle N.T.A. del R.U. riguardanti:

- "Subsistema V6" - "I capisaldi del verde urbano "
- "Schema Direttore n. 12" - "Paesi e Quartieri"
- "Vp" - "Parchi"
- "Vg" - "Giardini"
- "Pp" - "Parcheggi a raso"
- "Pz" - "Piazze e aree pavimentate"
- "Srs" - "Edilizia residenziale sociale"
- "Aree sottoposte a piani attuativi - PdL C";

Riguardo il PS adottato con DCC 40 del 31.05.2012 e approvato con DCC 19 del 21 03.2013, l'intervento ricade in:

- Area Urbana (tav. ES.5 Disciplina dei suoli);
- Sistema 6 (La Città in aggiunta) con SUL aggiuntiva da PS di Nuova edificazione pari a mq 94.900 (tav. ES.4 - Sistemi e sub sistemi territoriali)

L'art. 90 "*Edilizia Residenziale Sociale (ERS)*" della disciplina di Piano (tav. Es.7 del nuovo PS), stabilisce una riserva all'ERS di almeno una quota del 20% della nuova edilizia residenziale.



3.5 - Costituiscono parte integrante e sostanziale della presente delibera i seguenti elaborati tecnici della variante al R.U. e contestuale variante al **Piano di Lottizzazione G. Ferraris Sud** - "P.d.L. C " :

- Elab. A: Relazione tecnica;
- Elab. B: Norme tecniche d' attuazione;
- Elab. C: Elenchi catastali;
- Elab. D: Relazione Finanziaria;
- Elab. E: Documentazione cartografica e fotografica;
- Elab. **F.2**: Nota alla Relazione geologica di fattibilità (Gennaio 2015);
- Tav. 1a: PRG vigente (estratto R.U. tav. n. **50**);
- Tav. 1b: PRG variato (estratto R.U. tav. n. **50**);
- Tav. 2: "Planimetria catastale" *scala 1/1.000*;
- Tav. **2a**: "Catastale con aree in aumento e riduzione" *scala 1/1.000*;
- Tav. 3: "Planimetria generale - Azzonamento" *scala 1/1.000*;
- Tav. 3a: " Ipotesi di soluzione per il lotto "Srs": scala 1/250 e varie;
- Tav. 4 "Sezioni": scala 1/500;
- Tav. 5 "Servizi a rete": scala 1/1.000;
- Tav. 5a "Verifiche compensazione idraulica": scala 1/1.000;

Tutti gli elaborati sopra elencati **sostituiscono** i corrispondenti elaborati del P.d.L. **G. Ferraris Sud** - "P.d.L. C " nella stesura approvata con DCC 119 del 19.12.2013 ad esclusione degli elaborati "**F.2**: Nota alla Relazione geologica di fattibilità (Gennaio 2015)" e **Tav. 2a**: "Catastale con aree in aumento e riduzione" *scala 1/1.000*, da considerarsi **integrativi**.

Fanno inoltre parte integrante e sostanziale della presente delibera anche i seguenti documenti:

- Relazione del Garante della Comunicazione;
- Certificazione del Responsabile del Procedimento.

3.6 - Costituiscono elaborati tecnici della variante al Regolamento Urbanistico i seguenti documenti già elencati nel Precedente punto 3.5 :

- Elab. A - Relazione Tecnica;
- Tav. 1 a PRG vigente (estratto R.U. tav. n. **50**);
- Tav. 1 b PRG variato (estratto R.U. tav. n. **50**);



4. - RAPPORTI CON GLI STRUMENTI URBANISTICI E ITER

4.0 - I vincoli sovraordinati che gravano sulle aree interessate dalla variante al P.d.L. e dalla contestuale variante al R.U. sono: appartenenza alla zona sismica 3S. Non rientra invece nella classificazione della pericolosità idraulica in base al P.A.I. (DPCM 6 Mag 05) mentre nelle analisi idrologiche - idrauliche a corredo del nuovo P.S. viene attribuita una pericolosità idraulica bassa (I1).

4.1 - Tenuto conto che l'efficacia delle previsioni del Regolamento Urbanistico è scaduta e che il procedimento del nuovo Piano Operativo deve ancora essere avviato, in base alle disposizioni transitorie e finali della L.R.T. 65/14 il Comune di Prato ricade nel regime disciplinato dall'art. 228 c. 2.

- Ai sensi della L.R.T. 65/14 art. 107 c. 3 le varianti al Regolamento Urbanistico, correlate a previsioni soggette a pianificazione attuativa, possono essere adottate e approvate contestualmente al relativo piano attuativo.

- Tale variante si configura come variante semplificata definita dall'art. 30 c. 2 della L.R.T. 65/2014 in quanto ha per oggetto previsioni interne al territorio urbanizzato e non comporta variante al Piano Strutturale (approvato con D.C.C. n. 19 del 21.03.2013).

- Inoltre la variante al Piano Attuativo e la contestuale variante al Regolamento Urbanistico non contrastano con il Piano di Indirizzo Territoriale regionale, (approvato con D.C.R.T. n. 72 del 24.07.2007 e *con il PIT adottato con D.C.R.T. n. 58 il 2 luglio 2014*), né con il P.T.C. approvato dalla Provincia di Prato con delibera consiliare n. 7 del 4.02.2009.

4.2 - La variante al Piano Attuativo e al R.U., non è sottoposta a VAS né a verifica di assoggettabilità in quanto "non costituente quadro di riferimento per l'approvazione ... di progetti sottoposti a VIA o a verifica di assoggettabilità a VIA, di cui agli allegati II, III e IV del d.lgs 152/2006" così come indicato al 3° comma dell'art. 14 della LRT 65/14.

4.3 - Con riferimento all'art. **104 della L.R.T. 65/14** (ex art. 62 della L.R.T. 1/05), per la variante in oggetto è stata redatta una nota integrativa alle specifiche indagini geologico-tecniche di fattibilità nella precedente stesura del Piano approvato con DCC 119/2013.

Ai sensi del Regolamento d'attuazione dell'art. 62 della L.R.T. 1/05 approvato con D.P.G.R.T. n. 53/R del 25 ottobre 2011, ancora in



vigore fino all'approvazione del nuovo regolamento in base all'art 245 della L.R.T. 65/14, la relazione geologica di fattibilità, unitamente agli elaborati del Piano, è stata depositata al competente Ufficio Regionale del Genio Civile il 27.02.2015, il quale ha attribuito il numero **02/15**.

4.4 - Con determinazione dirigenziale n. **268** del **25/02/2015**, ai sensi del regolamento adottato dal Consiglio Comunale con atto n. 175 del 27.10.2005, è stata nominata Garante della Comunicazione **Monica Foddi** .

5. - PARERI PREVENTIVI

5.0 - Sul piano procedurale si dà atto che la variante al Piano Attuativo e al R.U. :

- è stata esaminata nella seduta n. **1** del **14.01.2015**, Decisione **2**, dalla Commissione Edilizia e Trasformazione Urbana che ha espresso parere favorevole (allegato **AA**, depositato in atti alla presente);

- è stata esaminata nella seduta del **17.12. 2014** dalla Commissione Consiliare n 4 "Urbanistica, Ambiente e Protezione Civile" che preso atto dell'esito dei precedenti esami istruttorie e pareri, ha espresso parere favorevole (all. **BB**, depositato in atti alla presente);

- è stata depositata con PG **31667** il **27.02.2015** presso l'Ufficio Regionale del Genio Civile, ai sensi del D.P.G.R.T. n. 53/R del 25 ottobre 2011, ancora in vigore fino all'approvazione del nuovo regolamento in base all'art 245 della L.R.T. 65/14, e dallo stesso Genio Civile, acquisito in pari data con il n. di deposito **02/15**;

IL CONSIGLIO

- Vista la relazione che precede, richiamata a costituire parte integrante e sostanziale del presente atto;

- Vista la proposta di variante al Regolamento Urbanistico e contestuale variante al Piano Attuativo di iniziativa pubblica "*P.d.L. C - Ferraris*" costituita dagli elaborati di cui al punto 3.5 in narrativa;

- Vista la L. 17.08.1942., n. 1150 e successive modificazioni ed



integrazioni;

- Vista la Legge Regionale Toscana 10.11.2014 n. 65 - Norme per il Governo del Territorio e successive modificazioni ed integrazioni;
- Dato atto che la variante al Piano di Attuativo in esame non è in contrasto con il Piano Strutturale e che per la sua adozione è necessaria una Variante semplificata così come definita dall'art. 30 c. 2 della L.R.T. 65/2014 con le procedure di cui all'art. 32 della stessa legge regionale;
- Ritenuto che la proposta in oggetto sia meritevole di accoglimento;
- Ritenuto pertanto necessario procedere all'adozione della variante al Piano Attuativo di iniziativa pubblica "*P.d.L. C - Ferraris*" e la contestuale variante al RU, come previsto dall'art 107 c. 3 della L.R.T. 65/2014;
- Vista la certificazione del Responsabile del Procedimento, arch. **Francesco Caporaso**, responsabile del Servizio Urbanistica - redatta ai sensi e per gli effetti dell'art. **18** della L.R.T. **65/2014**, redatta in data 6/3/2015 (all. **17**, parte integrante e sostanziale alla presente);
- Vista la relazione del Garante della Comunicazione, Monica Foddi, redatta ai sensi e per gli effetti dell'art. **38** della L.R. **65/2014** in data 2.3.2015 (all. **16**, parte integrante e sostanziale alla presente);
- Preso atto che per la variante al Piano Attuativo e per la variante al R.U. proposti, è stata redatta la Nota alla relazione geologica di fattibilità, depositata unitamente agli elaborati del Piano in oggetto con PG 31667 il 27.02.2015 presso l'Ufficio Regionale del Genio Civile, ai sensi del D.P.G.R.T. n. 53/R del 25 ottobre 2011 e dallo stesso Genio Civile, acquisito il 27.02.2015 con il n. di deposito **02/15**;
- Visti i pareri favorevoli espressi dalla Commissione Edilizia e Trasformazione Urbana e dalla Commissione Consiliare n. 4 "Urbanistica, Ambiente e Protezione Civile" (allegati AA e BB depositati agli atti della presente);
- Visto e preso atto del parere favorevole espresso, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 49 - 1° comma - del D.Lgs. 18/08/00 n. 267, dal Responsabile del Servizio Urbanistica in ordine alla



regolarità tecnica e la coerenza dell'atto con gli indirizzi programmatici accertata dal Direttore dell'Area Tecnica, in data 9.3.2015;

- Dato atto che il presente provvedimento non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente e, pertanto, non necessita del prescritto parere di regolarità contabile, espresso ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.lgs n. 267/00 e s.m.i.”;

- Ritenuta la propria competenza ai sensi dell'art. 42 del già richiamato D. Lgs. 267/00, nonché della L.R.T. 1/05;

(Omissis gli interventi di cui al verbale)

Vista la votazione, eseguita in modo palese, sulla proposta di delibera presentata, che ottiene il seguente esito:

Presenti 26

Favorevoli 22 Alberti, Bartolozzi, Berselli, Calussi, Carlesi,
i Giugni, Lombardi, Longo, Longobardi, Mennini,
Milone, Mondanelli, Napolitano, Pieri, Rocchi,
Roti, Santi, Sanzò, Sapia, Sciumbata, Tassi,
Tropepe.

Contrari 4 Capasso, Garnier, La Vita, Verdolini.

APPROVATA

D E L I B E R A

1. Di adottare con la procedura di cui all'art. 32 della L.R.T. 65/2014, in quanto ricadente nella casistica di cui al c. 2 dell'art. 30 della stessa LRT 65/14, la proposta di variante al Regolamento Urbanistico vigente e la contestuale variante al **Piano di Lottizzazione** di iniziativa pubblica **G. Ferraris Sud - “P.d.L. C”** costituita dagli elaborati elencati al punto 3.5 in narrativa che, seppur depositati agli atti, costituiscono parte integrante e sostanziale della presente deliberazione dando atto che tali elaborati **sostituiscono** i corrispondenti elaborati del P.d.L. **G. Ferraris Sud - “P.d.L. C”** nella stesura approvata con DCC 119



del 19.12.2013 ad esclusione degli elaborati “**F.2**: Nota alla Relazione geologica di fattibilità (Gennaio 2015)” e **Tav. 2a**: “Catastale con aree in aumento e riduzione” *scala 1/1.000*, da considerarsi **integrativi**;

2. Di dare atto che, ai sensi dell'art. 18 della L.R.T. 65/2014, il ruolo di Responsabile del procedimento è svolto dall'arch. Francesco Caporaso, dirigente del Servizio Urbanistica del Comune di Prato al quale vengono demandate tutte le procedure necessarie per l'attivazione del “P.d.L. C - Ferraris”;

3. Di dare atto che ai sensi dell'art. 38 e 245 della L.R.T. 65/2014 il ruolo di Garante della Comunicazione è svolto dalla Sig.ra Monica Foddi, dipendente dello stesso servizio;

4. Di demandare a successivi atti il perfezionamento di provvedimenti necessari all'intervento edilizio di “Srs” così come specificato negli elaborati costituenti il PdL in oggetto;

5. Di confermare il termine di anni 10 (dieci) per la realizzazione del PdL in argomento decorrenti dalla data del 5.02.2014 di pubblicazione sul BURT dell'avvenuta approvazione con DCC 119/2013 del Piano nell'originaria stesura dando atto che le aree interessate dal PdL in oggetto sono già di proprietà comunale;

6. Di incaricare il Servizio Urbanistica all'espletamento degli adempimenti di cui all'art. 19 della L.R.T. 65/2014.

(omissis il verbale)

Letto, firmato e sottoscritto,

f.to il Segretario Generale Dott. Roberto Gerardi

Presidente del Consiglio Ilaria Santi