



Consiglio

COMUNE DI PRATO

Deliberazione di Consiglio Comunale n. **74** del **01/08/2017**

Oggetto: Piano Attuativo 360 denominato "Ex LIDL" proposto con istanza PG. 98303/2016 dalla società H.C. GROUP S.R.L. ed altri per l'ampliamento di un edificio commerciale esistente posto in Via Bonicoli e via L. Borgioli. Adozione del Piano e della contestuale variante semplificata al R.U. ai sensi dell'art. 30 della L.R. 65/2014.

Adunanza ordinaria del 01/08/2017 ore 13:00 seduta pubblica.
Il Presidente Ilaria Santi dichiara aperta la seduta alle ore 10,00.

Risultano presenti al momento della votazione i seguenti 26 consiglieri:

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

Presiede il Presidente del Consiglio Ilaria Santi , con l'assistenza del Vice Segretario Generale Giovanni Ducceschi.

Assistono alla seduta i seguenti assessori :
Biancalani Luigi, Faltoni Monia, Toccafondi Daniela, Barberis Valerio

(omissis il verbale)



Oggetto: Piano Attuativo 360 denominato "Ex LIDL" proposto con istanza PG. 98303/2016 dalla società H.C. GROUP S.R.L. ed altri per l'ampliamento di un edificio commerciale esistente posto in Via Bonicoli e via L. Borgioli. Adozione del Piano e della contestuale variante semplificata al R.U. ai sensi dell'art. 30 della L.R. 65/2014.

RELAZIONE

Premesso che:

Con istanza P.G. n. 98303 del 16-06-2016 è stato depositato da Borgioli Paolo e dalle società H.C. Group S.R.L. e Immobiliare Modesto Biagioli S.R.L., il Piano Attuativo n. 360 denominato "Ex LIDL" per opere in variante al precedente PdR 77/1999 e sua variante PdR 96/2001. A tale richiesta risultano allegati elaborati grafici a firma dell'Arch. Agostino Gestri.

Il Piano Attuativo 360 prevede, in variante al precedente piano PdR 96/2001, l'ampliamento di un edificio commerciale esistente, posto in via V. Bonicoli e via L. Borgioli. La capacità edificatoria necessaria all'intervento deriva dalla consistenza di un immobile ubicato in via Bonicoli n. 30, 30/a, 30/b, 30/c, previsto in cessione gratuita, i cui diritti edificatori vengono trasferiti applicando la disciplina della perequazione;

Nella proposta di Piano si ravvisa un preminente interesse pubblico in quanto è prevista la cessione al Comune di fabbricati posti in via Bonicoli n. 30, 30/a, 30/b, 30/c e di un terreno posto in via C. Colombo, ricompresi nel Progetto di Innovazione Urbana (PIU) denominato "PIU' Prato" per il quale il Comune ha ottenuto il cofinanziamento regionale di cui all'Asse VI Urbano Programma Operativo regionale (POR FESR 2014-2020), in data 21/02/2017 con D.G.C. n. 60 ha approvato il progetto definitivo e dichiarata la pubblica utilità dei beni interessati dal progetto ai sensi e per gli effetti dell'art. 12 del D.P.R. 8.06.2001 n. 327 e in data 27 aprile 2017 ha sottoscritto assieme alla Regione Toscana un Accordo di programma, proposto dalla Regione Toscana stessa e approvato con DGC n. 417 del 18 aprile 2017, che definisce i rapporti e le azioni coordinate tra le parti per la realizzazione dello stesso "PIU' PRATO". Inoltre l'importo derivante dalla monetizzazione degli standard non reperiti sarà destinato all'acquisto dell'area e alla realizzazione del parcheggio pubblico previsto dal RU vigente in via Orti del Pero.

Al fine di stabilire le azioni, gli impegni, le modalità ed i tempi per l'approvazione in variante al vigente Regolamento Urbanistico del Piano Attuativo n. 360 in correlazione col trasferimento in capo al Comune dell'immobile posto in via Bonicoli n. 30, 30/a, 30/b, 30/c e di un terreno posto in via C. Colombo ricompresi nel Progetto di Innovazione Urbana (PIU) denominato "PIU' Prato" sopra menzionato, è stata redatta la bozza di un accordo procedimentale ai sensi dell'art. 11 della legge 241/90.

Il Servizio Urbanistica, ha esaminato l'intervento proposto attraverso l'istruttoria del 23/01/2017 e quella finale del 26/06/2017 (allegati "A" e "B", depositati in atti alla presente deliberazione), valutando positivamente la fattibilità dello stesso;

RICORDATO CHE:

- Con deliberazione n. 70 del 03/05/2001 il Consiglio Comunale ha approvato, ai sensi e per gli effetti dell'art. 28 della previgente LR 5/95, il Regolamento Urbanistico, che individua e determina la disciplina per l'utilizzazione e la trasformazione del territorio comunale e delle relative risorse;



- Con deliberazione n. 19 del 21/03/2013 il Consiglio Comunale ha approvato, ai sensi e per gli effetti della previgente LR 1/05, il Piano Strutturale.

CONSIDERATO CHE:

- L'efficacia delle previsioni del Regolamento Urbanistico è scaduta; pertanto agli effetti delle disposizioni transitorie e finali della LR 65/14 il Comune di Prato ricade nel regime disciplinato dall'art. 228 c. 2;
- Per dare attuazione all'intervento proposto si rende necessaria una variante al Regolamento Urbanistico vigente;
- Ai sensi della LR 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;
- La variante in oggetto si configura come variante semplificata definita dall'art. 30 c. 2 della LR 65/14 in quanto ha per oggetto previsioni interne al territorio urbanizzato e non comporta variante al Piano Strutturale;
- L'intervento proposto dal Piano e la relativa variante rientrano nelle parte "disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi" del RU;
- L'adozione del Piano con contestuale variante al RU non è in contrasto con:
 - gli aspetti prescrittivi del Piano di Indirizzo Territoriale Regionale approvato con D.C.R.T. n. 72/2007, successiva integrazione del PIT con valenza di Piano Paesaggistico approvata con D.C.R.T. n. 37/2015;
 - le salvaguardie e gli aspetti prescrittivi della "Integrazione per la definizione del Parco agricolo della Piana e per la qualificazione dell'aeroporto di Firenze" approvata con D.C.R.T. n. 61/2014;
 - gli aspetti prescrittivi del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale approvato con D.C.P. n. 7/2009;
- Il Piano e la relativa variante urbanistica non sono sottoposti a VAS in quanto non rientrano tra i piani e programmi di cui all'art. 5 c. 2 della LR 10/10, né sono sottoposti a verifica di assoggettabilità a VAS non rientrando nella fattispecie di cui al c. 3 del citato articolo;
- In materia di indagini geologiche, il Piano è stato depositato presso il competente Ufficio Tecnico del Genio Civile secondo le modalità indicate dal DPGR del 25/10/2011 n. 53/R, con lettera PG 110459 del 26/06/2017 (deposito n. 23/17).

DATO ATTO INOLTRE CHE:

il Piano Attuativo è stato esaminato:

- dal Servizio Governo del Territorio - U.O. Coordinamento validazione interventi edilizi 1 e rapporti con il catasto in data 26/09/2016 (allegato "C", depositato agli atti alla presente deliberazione);
- dal Servizio Mobilità e Infrastrutture – U.O. Urbanizzazioni Private in data 28/09/2016 (allegato "D", depositato agli atti alla presente deliberazione);



- dallo Staff Area Patrimonio e Provveditoriato - U.O. Consistenza Patrimoniale in data 11/10/2016 (allegato "E", depositato agli atti alla presente deliberazione);
- dalla Commissione Edilizia e Trasformazione Urbana, nella seduta del 25/01/2017 (allegato "F", depositato agli atti alla presente deliberazione);
- dalla Commissione Consiliare Permanente n. 4 "Urbanistica, Ambiente e Protezione Civile", nella seduta del 26/01/2017 (allegato "G" depositato agli atti alla presente deliberazione).

Il Piano Attuativo 360 risulta compiutamente descritto dai seguenti elaborati che costituiscono parte integrante e sostanziale della presente deliberazione:

01. Tav. EZ01a Inquadramento generale
02. Tav. EZ01b Inquadramento generale - calcolo St -
03. Tav. EA01 Attuale - planimetria e sezioni territoriali
04. Tav. EA02a Attuale - piante, prospetti e sezioni edificio in cessione
05. Tav. EA02b Attuale - piante, prospetti e sezioni edificio oggetto di intervento
06. Tav. EP01 Progetto - planimetria e sezioni territoriali
07. Tav. EP02 Progetto - piante, prospetti e sezioni edificio oggetto di intervento
08. Tav. EP03 Progetto - aree permeabili e vasca raccolta acque
09. Elab. EP04 Progetto - conteggi urbanistici -
10. Elab. EP06 Rendering
11. Elab. ES01 Sovrapposto - piante, prospetti e sezioni edificio oggetto di intervento
12. Elab. RZ01 Relazione tecnica
13. Elab. RZ02 Documentazione fotografica
14. Elab. RZ05 Relazione geologica
15. NTA Norme tecniche di attuazione
16. schema di accordo procedimentale

Considerata quindi la congruità dell'intervento proposto con la disciplina del R.U., la variante Urbanistica ed il provvedimento in oggetto sono stati graficamente rappresentati nelle Tavole "Usi del suolo e modalità d'intervento" mediante un perimetro all'interno del quale vige la disciplina urbanistica del Piano Attuativo. I relativi allegati, che costituiscono parte integrante e sostanziale della presente deliberazione, sono costituiti da:

- relazione illustrativa del 27/06/2017 redatta ai sensi dell'art. 109 della LR 65/2014 (allegato 17);
- relazione del Responsabile del Procedimento del 27/06/2017 redatta ai sensi degli artt. 18 e 32 della LR 65/14 (allegato 18);
- estratto fogli Tavv. 28 di R.U. - stato attuale (allegato 19);
- estratto fogli Tavv. 35 di R.U. - stato attuale (allegato 20);
- estratto fogli Tavv. 28 di R.U. - stato modificato (allegato 21).
- estratto fogli Tavv. 35 di R.U. - stato modificato (allegato 22).

Il Piano Attuativo e la contestuale Variante al Regolamento Urbanistico, sono pertanto sottoposti all'esame del Consiglio Comunale affinché adottati le proprie determinazioni in merito.

Il Consiglio Comunale

Vista la relazione che precede, richiamata a costituire parte integrante e sostanziale della



presente deliberazione;

Vista la proposta di Piano attuativo n. 360 presentata con istanza P.G. n. 98303 del 16-06-2016 da Borgioli Paolo e dalle società H.C. Group S.R.L. e Immobiliare Modesto Biagioli S.R.L.;

Dato atto che il Piano 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 con le procedure di cui all'art. 32 della LR 65/2014 per diversi parametri urbanistici;

Considerato che con l'attuazione del Piano in argomento sarà monetizzata la superficie degli standard non reperiti, e che l'importo derivante dalla monetizzazione sarà destinato, così come disposto dalla Commissione Consiliare Permanente n. 4 "Urbanistica, Ambiente e Protezione Civile" nella seduta del 26/01/2017 (allegato "G" depositato agli atti alla presente deliberazione), all'acquisto dell'area e alla realizzazione del parcheggio posto in via Orti del Pero come da studio di fattibilità redatto dal Servizio Mobilità e Infrastrutture;

Ritenuto che la proposta in oggetto sia meritevole di accoglimento;

Ritenuto pertanto necessario procedere all'adozione del Piano attuativo n. 360 e della contestuale variante al RU, come previsto dall'art 107 c. 3 della LR 65/2014;

Ritenuto necessario procedere all'approvazione della bozza di accordo procedimentale (allegato 16, parte integrante e sostanziale alla presente deliberazione), riportante le azioni, gli impegni, le modalità ed i tempi per l'approvazione del Piano Attuativo n. 360 tra le quali è prevista la cessione al Comune di fabbricati posti in via Bonicoli n. 30, 30/a, 30/b, 30/c e di un terreno posto in via C. Colombo, ricompresi nel Progetto di Innovazione Urbana (PIU) denominato "PIU' Prato" per il quale il Comune ha ottenuto il cofinanziamento regionale di cui all'Asse VI Urbano Programma Operativo regionale (POR FESR 2014-2020).

Dato atto che il Piano è stato esaminato da vari Servizi Comunali che si sono espressi ognuno per le proprie competenze;

Visto che il Piano è stato esaminato dalla Commissione Edilizia e Trasformazione Urbana, nella seduta del 25/01/2017 (allegato "F", depositato agli atti alla presente deliberazione);

Preso atto che in data 26/06/2017 con PG 111022 è stato effettuato il deposito (n. 23/2017) presso il competente Ufficio del Genio Civile, secondo le modalità indicate dal DPGR n. 53/R/2011 (allegato "H", depositato agli atti alla presente deliberazione);

Visto che il Piano è stato esaminato dalla Commissione Consiliare Permanente n. 4 "Urbanistica, Ambiente e Protezione Civile", nella seduta del 26/01/2017 (allegato "G", depositato agli atti alla presente deliberazione);

Vista la certificazione del Responsabile del Procedimento, Arch. Pamela Bracciotti, Responsabile della U.O.C. "Ufficio di Piano e di Coordinamento Atti di Governo del Territorio", redatta in data 27/06/2017 ai sensi dell'art. 18 e 32 della LR 65/14 (allegato 17, parte integrante e sostanziale alla presente deliberazione);

Vista la LR 10 novembre 2014, n. 65 "Norme per il governo del territorio" ed in particolare gli artt. 30,32, 107 e 119;

Visto l'art. 11 della legge 241/90 "Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi";

Vista la D.C.C. n. 19 del 31/01//2017 con la quale è stato approvato il Bilancio di previsione 2017-2019 e relativi allegati;



Vista inoltre la D.G.C. n. 51 del 14/02/2017 con la quale è stato approvato il Peg e Piano della performance 2017-2019;

Visto e preso atto del parere favorevole espresso, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, dal Responsabile del Servizio Urbanistica in ordine alla regolarità tecnica in data 05.07.2017 e dal Responsabile del Servizio Finanze e tributi in ordine alla regolarità contabile in data 11.07.2017;

Ritenuta la propria competenza ai sensi dell'art. 42 del D.Lgs. 18.8.2000, n. 267;

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

Presenti **26**

Favorevoli **18** Santi, Sanzò, Sapia, Carlesi, Tropepe, Rocchi, De Rienzo, Alberti, Calussi, Sciumbata, Bianchi, Vannucci, Tassi, Bartolozzi, Roti, Longobardi, Lombardi, Mennini.

Contrari **8** Berselli, Giugni, Pieri, Ciardi, Benelli, Milone, La Vita, Verdolini.

APPROVATA

Delibera

1. Di adottare il Piano Attuativo n. 360 presentato con istanza P.G. n. 98303 del 16-06-2016 da Borgioli Paolo e dalle società H.C. Group S.R.L. e Immobiliare Modesto Biagioli S.R.L., rappresentato e descritto dagli elaborati elencati in premessa, allegati quali parte integrante e sostanziale alla presente deliberazione.
2. Di adottare la contestuale Variante al R.U. vigente, ai sensi dell'art. 32 della LR 65/14 e s.m.i., con le modifiche necessarie per dare esecuzione alle previsioni contenute nel Piano in parola, costituito dagli elaborati elencati in premessa, parti integranti e sostanziali alla presente deliberazione.
3. Di approvare lo schema di Accordo procedimentale ai sensi dell'art. 11 della L. 241/90 (allegato 16, parte integrante e sostanziale alla presente deliberazione) da sottoscrivere, a cura dei promotori e del Comune di Prato, dopo l'adozione del Piano e prima dell'approvazione definitiva dello stesso.
4. Di stabilire che il Piano di Recupero 360 dovrà essere attuato con Permesso di Costruire, la cui richiesta dovrà essere completa di tutti gli elaborati previsti dal vigente Regolamento Edilizio comunale, salvo altre integrazioni che si rendessero di volta in volta necessarie, e il cui rilascio dovrà avvenire previo espresso parere del Servizio Urbanistica e pagamento della monetizzazione di cui al successivo punto 5.
5. Di stabilire che il Promotore dovrà provvedere alla monetizzazione degli standard non reperiti, pari a complessivi mq 1.287,06, per un importo che sarà calcolato secondo i criteri e le tariffe vigenti al momento del rilascio del Permesso di Costruire, e che sarà corrisposto al Comune di Prato contestualmente al pagamento del contributo di costruzione, secondo le modalità, le tempistiche, le facoltà di rateizzazione e le relative garanzie finanziarie dettate dalla normativa pro tempore vigente in materia.



6. Di stabilire che l'importo derivante dalla monetizzazione degli standard non reperiti di cui al p.to 5 dovrà essere versato su apposito capitolo di bilancio e finalizzato all'acquisto dell'area e alla realizzazione del parcheggio posto in via Orti del Pero come da studio di fattibilità redatto dal Servizio Mobilità e Infrastrutture di cui la Commissione Urbanistica ha acquisito la documentazione nella seduta del 26/01/2017.
7. Di incaricare il Servizio Comunale competente in materia di Mobilità all'espletamento degli adempimenti necessari alla progettazione e realizzazione del parcheggio in via Orti del Pero previa acquisizione delle aree necessarie.
8. Di dare atto che l'iter di approvazione dell'atto sopracitato seguirà il procedimento di cui all'art. 32 della LR 65/14, pertanto qualora nei trenta giorni successivi alla pubblicazione sul BURT dell'avviso di adozione non pervengano osservazioni, il piano attuativo e la contestuale variante di cui all'oggetto diventeranno efficaci a seguito della pubblicazione sul BURT dell'avviso che ne dà atto.
9. Di dare altresì atto che svolge il ruolo di Responsabile del Procedimento, l'Arch. Pamela Bracciotti, Funzionario Tecnico del Servizio Urbanistica.
10. Di fissare il termine entro cui il Piano Attuativo dovrà essere realizzato in anni 5 (CINQUE) decorrenti dalla data di pubblicazione dell'avviso di approvazione/efficacia sul BURT.
11. Di incaricare il Servizio Urbanistica all'espletamento degli adempimenti di cui alla citata LR 65/14 e smi.

A questo punto il Presidente del Consiglio, stante l'urgenza, pone in votazione l'immediata eseguibilità con il seguente risultato:

Presenti	26
Favorevoli	18 Santi, Sanzò, Sapia, Carlesi, Tropepe, Rocchi, De Rienzo, Alberti, Calussi, Sciumbata, Bianchi, Vannucci, Tassi, Bartolozzi, Roti, Longobardi, Lombardi, Mennini.
Contrari	8 Berselli, Giugni, Pieri, Ciardi, Benelli, Milone, La Vita, Verdolini.

Pertanto il Consiglio Comunale delibera altresì, di dichiarare il presente atto, immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 – 4° comma – del D.Lgs. 18.8.2000 n. 267.

(omissis il verbale)

Letto, firmato e sottoscritto,

Il Vice Segretario Generale Giovanni
Ducceschi

Il Presidente del Consiglio Ilaria Santi