

Deliberazione di Consiglio Comunale n. **103** del **23/11/2017**

Oggetto: Piano Attuativo n. 366 denominato "via delle Ripalte" per cambio di destinazione d'uso di edificio da deposito all'ingrosso a commerciale TC. Adozione del Piano e della contestuale variante semplificata al R.U., ai sensi degli artt. 32 e 107 della L.R. 65/2014.

Adunanza ordinaria del 23/11/2017 ore 14:30 seduta pubblica.
Il Presidente Ilaria Santi dichiara aperta la seduta alle ore 14;45.

Risultano presenti al momento della votazione i seguenti 25 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 :
Barberis Valerio, Biancalani Luigi, Faltoni Monia, Mangani Simone

(omissis il verbale)



Oggetto: Piano Attuativo n. 366 denominato "via delle Ripalte" per cambio di destinazione d'uso di edificio da deposito all'ingrosso a commerciale TC. Adozione del Piano e della contestuale variante semplificata al R.U., ai sensi degli artt. 32 e 107 della L.R. 65/2014.

Durante la discussione del presente atto la Commissione Consiliare n. 4 presenta il seguente emendamento al testo della proposta di deliberazione:

con riferimento al testo in oggetto si chiede di emendare quanto segue: a pagina 4 di 7 ed a pagina 6 di 7 sostituire la dicitura "Via Tempepestini" con la dicitura "Via Tempesti";

Il suddetto emendamento, depositato in atti, viene messo in votazione e viene accolto con il seguente esito:

Presenti	25	
Favorevoli	22	Santi, Sapia, Carlesi, Tropepe, Rocchi, De Rienzo, Alberti, Calussi, Berselli, Pieri, Ciardi, Giugni, Benelli, Vannucci, Tassi, Bartolozzi, Roti, Napolitano, Longobardi, Lombardi, Mennini, Garnier.
Astenuti	3	La Vita, Capasso, Verdolini.

Pertanto, a seguito dell'approvazione di tale emendamento, il testo della proposta che viene messo all'approvazione del Consiglio Comunale è il seguente:

Relazione del Dirigente

Premesso che:

- Con istanza P.G. n. 24848 del 09/02/2017 è stato depositato dal Sig. Francesco Bartolini il Piano Attuativo n. 366, denominato "via delle Ripalte";

- A tale richiesta risultano allegati elaborati grafici a firma dell'ingegnere Massimo Perri;

- Il Piano Attuativo in argomento prevede il cambio di destinazione d'uso di una unità immobiliare da deposito commerciale all'ingrosso (Tc1) a commerciale (Tc);

- L'interesse pubblico preminente, che viene rilevato dalla proposta del piano in oggetto, è il miglioramento sistema mobilità di tutta la zona circostante, attraverso la realizzazione di nuove piste ciclabili, che saranno finanziate con i proventi derivanti dalla monetizzazione degli standard dovuti per il cambio di destinazione d'uso e dal contributo straordinario di sostenibilità, correlato all'aumento di valore per effetto della variante urbanistica, così come determinato nel documento "Stima dell'aumento generato dall'intervento di variante urbanistica" (Allegato "a" depositato agli atti della presente deliberazione);

- Il Servizio Urbanistica ha esaminato l'intervento proposto con Istruttoria del 22/05/2017 e con l'Istruttoria finale del 27/10/2017 (allegati "b" e "c" depositati agli atti della 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 per la gestione degli insediamenti esistenti" 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;
- è congruente con il Piano Strutturale vigente approvato con D.C.C. n.19 del 21/03/2013 e pubblicato sul B.U.R.T. n. 17 del 24/04/2013;
- segue la procedura indicata dall'art. 107 c. 3 e 32 della L.R. 65/2014 e smi;



- 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, a seguito di nostra lettera di invio del 06/11/2017 P.G. n. 93305, il Piano è stato acquisito in data 06/11/2017 con Deposito n. 38/17 dall'Ufficio Tecnico del Genio Civile Area Vasta di Firenze, Prato Pistoia e Arezzo, nelle modalità indicate dal D.P.G.R. 25/10/2011 n. 53/R, P.G. 193780 del 06/11/2017 (Allegato "d" depositato agli atti della presente deliberazione).

Dato inoltre atto che:

Il Piano Attuativo in oggetto è stato esaminato:

- dai vari Servizi Comunali che si sono espressi ognuno per le proprie competenze;
- dalla Commissione Edilizia e Trasformazione Urbana nella seduta del 18/10/2017 con parere favorevole (Allegato "e" depositato agli atti della presente deliberazione);
- dalla Commissione Consiliare Permanente n. 4 "Urbanistica, Ambiente e Protezione Civile", che nella seduta del 24/05/2017 ha espresso parere favorevole a condizione (Allegato "f" depositato agli atti della presente deliberazione) e nella seduta del 30/10/2017 ha espresso parere favorevole (Allegato "g" depositato agli atti della presente deliberazione);

Il Piano Attuativo 366 risulta compiutamente descritto dai seguenti elaborati, che costituiscono allegati parte integrante e sostanziale della presente deliberazione:

- 01 - Tav. EZ 01 - Inquadramento generale
- 02 - Elab. RZ 01 - Relazione tecnica
- 03 - Elab. RZ 02 - Documentazione fotografica
- 04 - Elab. RZ 05 - Studio fattibilità geologica e idraulica
- 05 - Tav. EA 01-02 - Planimetria generale-rilievo
- 06 - Tav. EP 01-02-04 ES 01 - Piante progetto - verifica parcheggi privati

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 delibera, sono costituiti da:

- Relazione Illustrativa del 16/11/2017 redatta ai sensi dell'art. 109 della LR 65/2014 (Allegato "A")
- Relazione del Responsabile del Procedimento del 16/11/2017 redatta ai sensi degli artt. 18 e 32 della LR 65/14 (Allegato "B");
- Estratto foglio Tav. 50 di R.U. - stato attuale (Allegato "C");
- Estratto foglio Tav. 50 di R.U. - stato modificato (Allegato "D").



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

Data la proposta di Piano attuativo n. 366 - denominato "via delle Ripalte" - presentata con istanza P.G. n. 24848 del 09/02/2017 dal Sig. Francesco Bartolini;

Tenuto conto della relazione che precede, richiamata a costituire parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;

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 la monetizzazione derivante dal cambio di destinazione ed il contributo straordinario di sostenibilità è finalizzata alla realizzazione delle piste ciclabili in via delle Badie – via della Chiesa di Grignano e via Tempesti – via San Piero, al fine di migliorare il sistema della mobilità alternativa di tutta la zona circostante;

Considerato, inoltre, che con la realizzazione del presente Piano n. 366 si generano standard quantificabili in 83,70 mq;

Ritenuto che la proposta in oggetto sia meritevole di accoglimento;

Ritenuto pertanto necessario procedere all'adozione del Piano attuativo n. 366 e della contestuale variante al RU, come previsto dall'art 107 c. 3 della LR 65/2014;

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

Dato atto inoltre che il Piano in questione è stato esaminato dalla Commissione Edilizia e Trasformazione Urbana nella seduta del 18/10/2017, che si è espressa con parere favorevole (Allegato "e" depositato agli atti della presente deliberazione);

Considerato che, sempre in relazione al Piano in oggetto, la Commissione Consiliare Permanente n. 4 "Urbanistica, Ambiente e Protezione Civile" nella seduta del 24/05/2017 ha espresso parere favorevole a condizione (Allegato "f" depositato agli atti della presente deliberazione), mentre nella seduta del 30/10/2017 ha espresso parere favorevole (Allegato "g" depositato agli atti della presente deliberazione) ;

Preso atto che a seguito di nostra lettera di invio del 06/11/2017 P.G. n. 93305, il Piano è stato acquisito in data 06/11/2017 con Deposito n. 38/17 dall'Ufficio Tecnico del Genio Civile Area Vasta di Firenze, Prato Pistoia e Arezzo, nelle modalità indicate dal D.P.G.R. 25/10/2011 n.



53/R, (Allegato "c" depositato agli atti della presente deliberazione);

Preso altresì atto che la quantità di SUL commerciale, derivante dal cambio di destinazione d'uso proposto pari a 619,67 mq, si configura di fatto come un'anticipazione del prossimo Piano Operativo in quanto si rende necessario reperire tale quantità dal dimensionamento della SUL aggiuntiva da P.S. da recupero di mq. 48.700 con destinazione commerciale di media distribuzione;

Visto il documento "Stima dell'aumento generato dall'intervento di variante urbanistica" (Allegato "a" depositato agli atti della presente deliberazione);

Tenuto conto della Relazione 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 16/11/2017 ai sensi dell'art. 18 e 32 della LR 65/14 (Allegato "B", parte integrante e sostanziale alla presente deliberazione);

Visti:

- la L.R. 10 novembre 2014, n. 65 "Norme per il governo del territorio" ed in particolare gli artt. 30, 32, 107 e 119;
- l'art. 11 della legge 241/90 "Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi";
- 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;
- 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 altresì 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 data 16.11.2017 in ordine alla regolarità tecnica e dal Responsabile del Servizio Finanze e Tributi in data 16.11.2017 in ordine alla regolarità contabile;

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

(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	25
Favorevoli	16 Santi, Sapia, Carlesi, Tropepe, Rocchi, De Rienzo, Alberti, Calussi, Vannucci, Tassi, Bartolozzi, Roti, Napolitano, Longobardi, Lombardi, Mennini.
Contrari	9 Berselli, Pieri, Ciardi, Giugni, Benelli, Garnier, La Vita, Capasso, Verdolini.

APPROVATA



Delibera

1. Di adottare il Piano Attuativo n. 366 - denominato "via delle Ripalte" - presentato con istanza P.G. n. 24848 del 09/02/2017 dal Sig. Bartolini Francesco, rappresentato e descritto dagli elaborati elencati in premessa, allegati quali parte integrante e sostanziale alla presente deliberazione;
2. Di adottare inoltre 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 stabilire che il Piano di Recupero n. 366 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 4;
4. Di stabilire altresì che il Promotore dovrà provvedere alla monetizzazione degli standard non reperiti, pari a complessivi mq 83,70, 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 vigente in materia;
5. Di concordare che con l'attuazione del Piano in argomento la monetizzazione derivante dal cambio di destinazione ed il contributo straordinario di sostenibilità è finalizzata alla realizzazione delle piste ciclabili in via delle Badie – via della Chiesa di Grignano e via Tempesti – via San Piero;
6. Di fissare che l'importo derivante dalla monetizzazione degli standard non reperiti di cui al punto 4 dovrà essere versato su apposito capitolo di bilancio e finalizzato alla sistemazione dei marciapiedi delle vie limitrofe all'intervento;
7. 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;
8. Di dare altresì atto che svolge il ruolo di Responsabile del Procedimento, l'arch. Pamela Bracciotti, Responsabile Ufficio di Piano e Coordinamento Atti di Governo del Territorio;
9. 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 B.U.R.T.;



10. Di incaricare, infine, il Servizio Urbanistica all'espletamento degli adempimenti di cui alla citata LR 65/14 e smi.

(omissis il verbale)

Letto, firmato e sottoscritto,

Il Vice Segretario Generale
Giovanni Ducceschi

Il Presidente del Consiglio Ilaria Santi