



## Consiglio

# COMUNE DI PRATO

Deliberazione di Consiglio Comunale n. **34** del **26/04/2018**

Oggetto: **Piano di Lottizzazione n. 375 denominato "via Ghisleri, via Bessi" , proposto dalla Soc. Essebiesse srl per l'area posta in località Iolo. Adozione del piano ai sensi dell'art. 111 della LR 65/2014.**

Adunanza ordinaria del 26/04/2018 ore 15:30 seduta pubblica.

Il presidente del Consiglio Ilaria Santi dichiara aperta la seduta alle ore 15,36.

Risultano presenti al momento della votazione i seguenti 29 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 :

Mangani Simone, Alessi Filippo, Squittieri Benedetta, Biancalani Luigi, Ciambellotti Maria Grazia, Barberis Valerio, Faltoni Monia, Faggi Simone, Toccafondi Daniela

(omissis il verbale)



Oggetto: **Piano di Lottizzazione n. 375 denominato "via Ghisleri, via Bessi" , proposto dalla Soc. Essebiesse srl per l'area posta in località Iolo. Adozione del piano ai sensi dell'art. 111 della LR 65/2014.**

## **Il Consiglio**

Richiamate la D.C.C. n. 31 del 19/04/2018 con la quale è stato approvato il Bilancio di previsione 2018-2020 e relativi allegati nonché la D.G.C. n. 51 del 14/02/2017 con la quale è stato approvato il Peg e Piano della performance 2017-2019;

## **Relazione**

Con istanza P.G. n. 217029 del 14/12/2017 è stato depositato dalla Soc. EsseBiEsse srl, il Piano di lottizzazione n. 375 per l'intervento sull'area posta tra le vie Ghisleri, via D. Bessi in località Iolo, successivamente integrato. A tale richiesta risultano allegati elaborati grafici a firma dell'Arch. Alessio Ugo Cantini.

Il Piano Attuativo prevede la realizzazione nella frazione di Iolo di tre edifici destinati a commercio all'ingrosso e, in piccola parte, a esercizi di somministrazione (bar e ristorante). Il piano prevede anche la realizzazione e cessione al Comune di Prato di un parcheggio pubblico alberato, in fregio a via Ghisleri, e di un verde pubblico con pista ciclabile e parcheggio in linea, in fregio alla via Longobarda, nonché la realizzazione di altre opere urbanizzative su aree di proprietà comunale esterne al perimetro del Piano.

Il Servizio Urbanistica con proprie istruttorie del 22/01/2018 e del 12/04/2018 (allegati "A" e "B", depositate agli atti alla presente) ha esaminato l'intervento proposto valutandone positivamente la fattibilità.

Ricordato che:

1. 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;
2. 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:

1. Il Piano Attuativo n. 375 rientra nella fattispecie di cui all'art. 115 della LR 65/2014 "Piani di Lottizzazione";
2. L'intervento proposto dal Piano rientra nella "disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi" previsti dall'art. 55 dell'LR 1/2005;
3. Il presente Piano Attuativo è conforme al Regolamento Urbanistico, segue pertanto la procedura indicata dall'art. 111 della L.R. 65/2014 e s.m.i.
4. L'adozione del Piano Attuativo 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.

Considerato inoltre che

Il Piano Attuativo non è sottoposto a VAS in quanto non rientra tra i piani e programmi di cui all'art. 5 c. 2 della LR 10/10, né è sottoposto a verifica di assoggettabilità a VAS non rientrando nella fattispecie di cui al successivo c. 3;

Il Piano Attuativo in oggetto è stato trasmesso con nota PG 53888 del 22/03/2018 al competente Ufficio Tecnico del Genio Civile in materia di indagini geologiche, secondo le modalità indicate dal DPGR del 25/10/2011 n. 53/R, ed iscritto nel registro dei depositi con n. 11/18, come da relativa PEC Protocollata al n. PG 55044 del 23/3/2018 (allegato "All. C", depositato agli atti alla presente).

Dato atto inoltre che il piano attuativo è stato esaminato:

1. Dal Servizio Mobilità e Infrastrutture U.O. Urbanizzazioni Private, con istruttorie del 18/1/2018 e 03/04/2018 (allegati "D" e "E", depositati agli atti alla presente);
2. dal Servizio Governo del Territorio – U.O. Attività Produttive con istruttorie del 23/01/2018 e 25/01/2018 (allegati "F" e "G", depositati agli atti alla presente);
3. dal Servizio Governo del Territorio – U.O. unità tecnica per l'ambiente con istruttorie del 23/01/2018 e 06/04/2018 (allegati "H" e "I", depositati agli atti alla presente);
4. dal Servizio Governo del Territorio – U.O. Valorizzazione del Territorio con istruttorie del 04/01/2018 e 06/04/2018 (allegati "L" e "M", depositati agli atti alla presente);
5. dal Servizio Governo del Territorio – U.O. Coordinamento e Validazione interventi edilizi 1 con istruttorie del 22/01/2018 e 26/03/2018 (allegati "N" e "O", depositati agli atti alla presente)
6. dalla Commissione Edilizia e Trasformazione Urbana con parere Favorevole nella seduta nr. 1 del 24/01/2018 (allegato "P", depositato agli atti alla presente);
7. dalla Commissione Consiliare Permanente n. 4 "Urbanistica, Ambiente e Protezione Civile", in via preliminare, nella seduta del 24/01/2018 (allegato "Q" depositato agli atti alla presente) e nella seduta del 16/4/2018 (allegato "R" depositato agli atti alla presente) in cui ha espresso parere favorevole definitivo con le seguenti precisazioni:
  - “a) in merito ai quesiti posti nell'istruttoria del servizio Mobilità e Infrastrutture UO Urbanizzazioni Private, la Commissione esprime come di seguito:
    - a.1) al punto 2 si opziona per l'utilizzo del prezzario Regionale con obbligo del Proponente della dimostrazione dell'effettivo costo delle opere e recupero a favore del Comune delle eventuali minori spese
    - a.2) ai punti 3 e 4 dovranno essere recepiti nella convenzione urbanistica;



b) in merito all'intervento da effettuarsi su via Guazzalotri (o Guazzalotti) si riconfermano le indicazioni espresse nel parere precedente in merito all'utilizzo dei materiali seguendo le indicazioni progettuali e qualitative presenti nel Masterplan;

c) per quanto concerne i tempi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo, vengono definiti in dodici mesi dalla data del ritiro del Permesso di costruire con esclusione del parcheggio accorpato su via Ghisleri. La realizzazione di quest'ultima infrastruttura e la convalida e la cessione di tutte le opere di urbanizzazione primaria dovrà avvenire prima del deposito dell'agibilità;

d) per quanto concerne la parte residuale degli oneri non scomputati e quindi da monetizzare, dovrà essere destinata ad interventi di riqualificazione nella frazione di lolo per marciapiedi, viabilità, strade e piazze.”

Il Piano Attuativo n. 375 è compiutamente descritto e rappresentato dai seguenti elaborati tecnici che costituiscono parte integrante e sostanziale della presente deliberazione:

01. EZ 01/a - Inquadramento generale dell'area
02. EZ 01/b – Estratto RU con sovrapposizione perimetro di Proprietà/perimetro Piano attuativo
03. EZ 01/c – Individuazione aree da cedere al Comune e aree private ad uso pubblico
04. RZ 01 - Relazione tecnica
05. RZ 02 - Insetto fotografico
06. RZ 03 - Dichiarazione ai sensi del DPR 445/2000
07. RZ 05 - Relazione geologica di fattibilità
08. RZ 07 – Distanze dagli elettrodotti
09. RZ 08 - Valutazione previsionale di impatto acustico
10. EA 01 - Planimetria generale stato attuale lotto di proprietà
11. EP 01/ EP02 - Planimetria generale, piante piano terra, piano primo e copertura stato di progetto
12. EP 02/a – Edificio A : verifica rapporti aero-illuminanti
13. EP 02/b – Edificio B : verifica rapporti aero-illuminanti
14. EP 02/c – Edificio C : verifica rapporti aero-illuminanti
15. EP 02/d – Prospetti e sezione stato di progetto
16. EP 02/e – Planimetria generale – verifica barriere architettoniche
17. EP 03 - Verifica aree permeabili
18. EP 04 - Conteggi Urbanistici
19. EP 05 – Progetto della sistemazione del verde e del parcheggio pubblico
20. EP 06 - Render
21. EU 02 – Opere di urbanizzazione primaria - planimetria stato attuale
22. EU 03 – Opere di urbanizzazione primaria - planimetria stato di progetto
23. EU 03/a – Particolare modifica rotonda via Manzoni – via per lolo
24. EU 03/b – Particolare nuova rotonda del cimitero via Guazzalotri
25. EU 03/c - Particolare rotonda via della Polla
26. ES 01 – Planimetria generale stato sovrapposto
27. Elaborato NTA - Norme Tecniche di Attuazione
28. IDRA 01 - Planimetria di progetto opere di smaltimento e compensazione
29. IDRA 02 - Sezioni tipo opere laminazione idraulica
30. IDRA 03 - Relazione idraulica

Costituisce inoltre parte integrante e sostanziale della presente deliberazione lo Schema di Convenzione riportante gli impegni che saranno assunti dal promotore con l'attuazione del Piano:

- 31 – Schema Convenzione



Costituiscono inoltre parte integrante e sostanziale alla presente deliberazione i seguenti elaborati:

- Relazione Illustrativa - art. 109 LR 65/14 (allegato 32);
- Relazione del Responsabile del Procedimento - art. 18 e 33 LR 65/14 (allegato 33);
- estratto foglio Tav. 47 di R.U. - stato attuale (allegato 34);
- estratto foglio Tav. 47 di R.U. - stato modificato (allegato 35).

Il Piano Attuativo n. 375 è sottoposto all'esame del Consiglio Comunale affinché adotti le proprie determinazioni in merito.

## **Il Consiglio**

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

Vista la proposta di Piano Attuativo n. 375 presentata con istanza P.G. n. 217029 del 14/12/2017 dalla soc. Esse Bi Esse srl, per la costruzione di nuovi edifici e opere urbanizzative in via Ghisleri, loc. Iolo;

Dato atto che il Piano in esame non è in contrasto con il Piano Strutturale ed è conforme al Regolamento Urbanistico e che segue le procedure dell'art. 111 della LR 65/2014;

Ritenuto che la proposta in oggetto sia meritevole di accoglimento;

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

Visto che il Piano Attuativo è stato esaminato dalla Commissione Edilizia e Trasformazione Urbana, nella seduta del 24/01/2018 (allegato "P", depositato agli atti alla presente);

Visto che il Piano Attuativo è stato esaminato dalla Commissione Consiliare Permanente n. 4 "Urbanistica, Ambiente e Protezione Civile", nella seduta del 24/01/2018, in via preliminare e in data 16/04/2018 in via definitiva (allegati "Q" e "R" depositati agli atti alla presente);

Ritenuto altresì necessario procedere all'approvazione dello Schema di Convenzione (allegato 31 parte integrante e sostanziale alla presente), riportante gli impegni assunti;

Preso atto che è stato trasmesso in data 22/03/2018 al competente Ufficio Tecnico del Genio Civile in materia di indagini geologiche, secondo le modalità indicate dal DPGR del 25/10/2011 n. 53/R, ed iscritto nel registro dei depositi con n. 11/18 (allegato "C", depositato agli atti alla presente);

Vista la Relazione Illustrativa redatta in data 16/04/2018 ai sensi dell'art. 109 della LR 65/2014 (allegato 32 parte integrante e sostanziale alla presente delibera);

Vista la certificazione del Responsabile del Procedimento, Arch. Pamela Bracciotti, Responsabile dell'U.O.C. "Ufficio di Piano e di Coordinamento Atti di Governo del Territorio", redatta in data 16/04/2018 ai sensi dell'art. 18 e 32 LR 65/14 (allegato 33, parte integrante e sostanziale alla presente);

Vista la LR 10 novembre 2014, n. 65 "Norme per il governo del territorio" ed in particolare gli artt. 33, 111 e 115;



Visto il Regolamento Urbanistico

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 data 17.04.2018, in ordine alla regolarità tecnica, e dal Responsabile del Servizio Finanze e tributi, in data 18.04.2018, 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:

<b>Presenti</b>	<b>29</b>
<b>Favorevoli</b>	<b>18</b> Santi, Sanzò, Sapia, Carlesi, Tropepe, Rocchi, De Rienzo, Alberti, Calussi, Mennini, Vannucci, Tassi, Bartolozzi, Roti, Napolitano, Longobardi, Lombardi, Bianchi
<b>Contrari</b>	<b>11</b> Berselli, Pieri, Mondanelli, Ciardi, Giugni, Benelli, Garnier, Milone, La Vita, Capasso, Verdolini

### **APPROVATA**

### **Delibera**

1. Di adottare il Piano di Lottizzazione n. 375 denominato "Via Ghisleri, Via Bessi", presentato con istanza P.G. n. 217029 del 14/12/2017 dalla soc. Esse Bi Esse srl, per la costruzione di edifici destinati prevalentemente al commercio all'ingrosso e in parte a esercizi di somministrazione alimentazione e bevande, con realizzazione di opere di urbanizzazione da cedere al Comune, rappresentato e descritto dagli elaborati illustrati in premessa, allegati parti integranti e sostanziali alla presente.
2. Di approvare lo schema di convenzione da sottoscrivere prima del rilascio del titolo edilizio abilitativo (allegato 31, parte integrante e sostanziale alla presente).
3. Di stabilire che gli oneri di urbanizzazione non scomputati e quindi da monetizzare dovranno essere destinati ad interventi di riqualificazione nella frazione di loro per marciapiedi, viabilità, strade e piazze.
4. Di stabilire che, ai fini dello scomputo delle opere di urbanizzazione realizzate, dovrà essere utilizzato il prezzario Regione Toscana con obbligo del proponente della dimostrazione dell'effettivo costo delle opere e recupero a favore del Comune delle eventuali minori spese.
5. Di dare atto che l'iter di approvazione del Piano Attuativo in oggetto seguirà il procedimento di cui all'art. 111 della LR 65/14. Pertanto qualora, nei trenta giorni successivi alla pubblicazione sul BURT dell'avviso di adozione, non pervengano



osservazioni, il Piano diverrà efficace a seguito della pubblicazione sul BURT dell'avviso che ne dà atto.

6. Di dare altresì atto che svolgono il ruolo di Responsabile del Procedimento l'Arch. Pamela Bracciotti, Funzionario Tecnico del Servizio Urbanistica.
7. 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.
8. 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**            **29**

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

**Contrari**            **11** Berselli, Pieri, Mondanelli, Ciardi, Giugni, Benelli, Garnier, Milone, La Vita, Capasso, 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