



Variante al Regolamento Urbanistico art. 55 L.R. 1/05

**Proroga dei termini di validità del PDL 31/2003 "Lottizzazione industriale/artigianale di Tobbiana".
Reiterazione delle previsioni urbanistiche e dei vincoli preordinati all'esproprio**

RELAZIONE URBANISTICA

Con deliberazione n. 193 del 7/10/2004, il Consiglio Comunale ha approvato il Piano di Lottizzazione di Tobbiana, proposto dal Consorzio di Tobbiana ed altri, i cui contenuti ed ambito corrispondono alla relativa previsione del vigente Regolamento Urbanistico. Lo schema di convenzione, è stato sottoscritto dai lottizzanti e dal Comune di Prato, ed è stato registrato a Prato il 21/12/2004 al n. 103112.

Il PDL di Tobbiana del quale risulta realizzata la prima parte della prima fase delle opere di urbanizzazione, è scaduto; per decorrenza dei termini di validità, il 07/10/2009. Il Consorzio di Tobbiana il 18/09/2009 P.G. 114764, ha inoltrato una richiesta di proroga di cinque anni della validità del PDL n. 31. Nel rinnovare gli atti amministrativi necessari per l'adozione e successiva approvazione della proroga sono stati rivisti, tra gli altri, alcuni termini della convenzione urbanistica, in particolare quelli relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione per migliorare la mobilità del comprensorio di Tobbiana. La convenzione assegna ai lottizzanti l'onere della realizzazione a loro cura e spese, di dette opere e precisamente:

- **n. 2 (due) rotatorie stradali** poste agli innesti tra la nuova viabilità di lottizzazione e la via di Casale e viale Alessandro Manzoni;
- **viabilità pedonale** in collegamento tra il parcheggio di cui al punto c) e la limitrofa area scolastica e conseguente asservimento a servitù di passo pedonale dell'area antistante la scuola.

Tali opere interessano terreni e pertinenze che non sono nella disponibilità dei promotori, e che pertanto devono essere acquisite tramite esproprio da parte del Comune, messe a loro disposizione, con oneri finanziari a carico dei lottizzanti.

La previsione delle opere descritte è ormai divenuta inefficace per decorrenza del termine quinquennale di validità della previsione urbanistica, previsto dall'art. 55 della L.R. 1/05.

Per poter acquisire le aree tramite esproprio occorre pertanto reiterare la previsione e imporre sulle aree stesse il vincolo preordinato all'esproprio.

Infatti, giusto gli art. 8 e 9 del DPR 08.06.2001 n. 327, l'atto espropriativo, per l'acquisizione dei suoli, può essere emanato qualora l'opera da realizzare sia prevista nello strumento urbanistico generale, e sul bene da espropriare sia stato apposto il vincolo preordinato all'esproprio. Il bene è sottoposto a vincolo quando diventa efficace l'atto di approvazione del piano urbanistico o sua variante, che prevede la realizzazione dell'opera pubblica o di pubblica utilità.

Su tali presupposti e finalità, il Servizio Pianificazione ed Attuazione Urbanistica ha predisposto la variante, che consiste nella mera reiterazione delle precedenti previsioni urbanistiche, con conseguenziale imposizione del vincolo preordinato all'esproprio sulle aree da acquisire per la realizzazione degli interventi.

La variante è descritta e rappresentata, oltre che dalla presente relazione, dai seguenti elaborati:

- Tav. n. 1 – Planimetria generale on perimetro di lottizzazione;
- Tav. n. 2 – Planimetria generale con individuazione delle rotonde (via di Casale e via Manzoni) e del percorso pedonale;
- Tav. n. 3 – Planimetria con perimetro del RU e della lottizzazione;
- Tav. n. 4 - piano particellare d'esproprio;
- Estratto della Tavola 40 e 41 – Usi del suolo e modalità di intervento – del Regolamento Urbanistico (scala 1:2.000), STATO ATTUALE;

- Estratto della Tavola 40 e 41 – Usi del suolo e modalità di intervento – del Regolamento Urbanistico (scala 1:2.000), STATO MODIFICATO;
- Certificazione del Responsabile del Procedimento;
- Certificazione del Garante della Comunicazione;
- Schema di convenzione.

Con riferimento alla L. R. 1/05, si da atto che la presente proposta di variante:

- non impegna ulteriore suolo nell'azione di trasformazione, rispetto alle indicazioni del Piano Strutturale, ma ripropone le esatte previsioni già contenute nel vigente Regolamento Urbanistico che discendono dall'impronta data sul territorio dal PS per conto dello Statuto dei Luoghi e dei Sistemi e Subsistemi. La variante infatti reitera le previsioni urbanistiche e i vincoli preordinati all'esproprio riferiti alla lottizzazione industriale/artigianale. Risulta di essa già realizzata la prima parte della prima fase delle opere di urbanizzazione e in via di rilascio quattro titoli edilizi per la realizzazione degli edifici artigianali;

- ai sensi del comma 2/bis dell'art. 18, segue le procedure di approvazione di cui agli articoli 16 e 17 della stessa legge regionale.

Con riferimento agli articoli 9, 11 e 39 del D.P.R. 08.06.2001 n. 327, nonché dell'art. 8 della L.R. 18.02.2005 n. 30, si da altresì atto che:

- la proposta di variante che reitera la previsione è motivata dalla persistenza e attualità dell'interesse pubblico nel realizzare le due rotonde, che completano e migliorano la mobilità del comprensorio della lottizzazione con le frazioni limitrofe e collegano la scuola esistente al parcheggio pubblico di progetto;

- almeno 30 giorni prima della delibera consiliare di adozione della variante, dovrà essere comunicato l'avvio della procedura di variante ai proprietari delle aree interessate;

- l'atto di approvazione definitiva della variante dovrà espressamente indicare che l'efficacia dell'atto stesso comporta la reiterazione del vincolo preordinato all'esproprio;

- Il Piano per l'Assetto Idrogeologico (PAI), classifica le aree interessate dall'opera con pericolosità idraulica moderata (PI 1).

Le stesse indagini geologico-tecniche allegato al PDL già approvato e depositate al Genio Civile in data 13/04/2004, al n. 19/04, assegnano alle aree una classe di pericolosità "2 - bassa". La variante qui descritta non altera le classi di fattibilità già individuate da queste indagini, in quanto non incrementa il rischio connesso alle problematiche geologico-tecniche e/o idrologico-idrauliche e non aumenta il carico urbanistico né la presenza di persone o beni. Ai sensi e con le modalità indicate dal Regolamento di attuazione dell'art. 62 L.R. 1/05, approvato con DPGR n. 26/R del 27.04.2007, in vigore dal 21.05.2007, prima dell'adozione della variante dovrà essere presentata, al competente Ufficio Regionale per la tutela delle Acque e del Territorio la certificazione di cui all'allegato 4 dello stesso Regolamento.

Il progetto di variante ha acquisito il parere della Commissione Consiliare n. 4 Territorio, Ambiente e Protezione Civile, sarà portato all'esame del Consiglio Comunale per l'eventuale adozione ai sensi dell'art. 17 L.R. 1/05.

Prato li, 15 settembre 2010

Il Responsabile UO Piani Attuativi

Arch. Michela Biachi

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO

Arch. Riccardo Pecorario