



Consiglio

COMUNE DI PRATO

Deliberazione di Consiglio Comunale n. **57** del **13/07/2015**

Oggetto: **Piano Attuativo 290 denominato "Nenciarini", proposto con istanza P.G. n. 86959 del 05/07/2012 da NENCIARINI ALESSANDRO E C. SAS, per il recupero del complesso immobiliare posto in Via Stradellino, Localita' San Giusto. Adozione del PdR e della contestuale variante al R.U. ai sensi degli artt. 107 e 32 della LR 65/2014.**

Adunanza ordinaria del 13/07/2015 ore 09:00 seduta pubblica.
Il Presidente I.Santi dichiara aperta la seduta alle ore 9,30..

Risultano presenti al momento della votazione , il Sindaco Matteo Biffoni ed i seguenti 27 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	-
Cenni Roberto	-	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 Segretario Generale Roberto Gerardi.

Assistono alla seduta i seguenti assessori :
Alessi Filippo, Biancalani Luigi, Faggi Simone, Ciambellotti Maria Grazia, Mangani Simone, Squitieri Benedetta



(omissis il verbale)



Oggetto: **Piano Attuativo 290 denominato "Nenciarini", proposto con istanza P.G. n. 86959 del 05/07/2012 da NENCIARINI ALESSANDRO E C. SAS, per il recupero del complesso immobiliare posto in Via Stradellino, Localita' San Giusto. Adozione del PdR e della contestuale variante al R.U. ai sensi degli artt. 107 e 32 della LR 65/2014.**

RELAZIONE

PREMESSO CHE:

Con istanza P.G. n. 86959 del 05/07/2012 è stato depositato da NENCIARINI ALESSANDRO E C. SAS., il Piano di Attuativo n. 290 per il recupero del complesso immobiliare posto in Via Stradellino, Localita' San Giusto, successivamente integrato. A tale richiesta risultano allegati elaborati grafici a firma dell'Arch. Mordini Stefano e dell'Arch. Nardini Stefania.

Il Piano di recupero prevede la sostituzione edilizia di un fabbricato produttivo, attualmente abbandonato, da convertire in residenza sociale, ed il recupero di un fabbricato ex-colonico da destinare per una piccola parte a residenza sociale e per la restante a residenza privata.

Per quanto riguarda l'aspetto dell'utilità pubblica, il piano si pone come un intervento migliorativo della situazione esistente, oltre che per gli aspetti paesaggistici, in quanto realizza residenza sociale, viene ceduta all'Amministrazione Comunale un'ampia area che viene sistemata a parco pubblico in continuità con il parco esistente, e viene realizzato un parcheggio pubblico su un'area di proprietà comunale a servizio anche dell'edificato circostante e del parco pubblico.

Il Servizio Urbanistica, secondo quanto riportato nelle proprie informative del 05/10/2012, 13/11/2012, 25/02/2013, 14/05/2013, 17/12/2013 ed in quella finale del 17/4/2015, ha verificato l'ammissibilità dell'intervento (allegati "A", "B", "C", "D", "E" ed "F") allegati depositati agli atti alla presente delibera) rimettendo il parere finale alla Commissione Consiliare n. 4, "Urbanistica, Ambiente e Protezione Civile".

RICORDATO CHE:

- Con deliberazione n. 70 del 03/05/2001 il Consiglio Comunale ha approvato, ai sensi e per gli effetti dell'allora vigente art. 28 dell'ex 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 dell'allora vigente LR 1/05, il Piano Strutturale;
- Che l'efficacia delle previsioni del Regolamento Urbanistico è scaduta e che il procedimento di nuovo Piano Operativo deve ancora essere avviato; 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;



- Che 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;
- Tale variante 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 nel comma 1 a) "disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti" del RU;
- L'adozione del Piano Attuativo con contestuale variante al RU non è in contrasto con:
 - gli aspetti prescrittivi del Piano di Indirizzo Territoriale Regionale approvato con DCRT n. 72/2007, successiva integrazione del PIT con valenza di Piano Paesaggistico approvata con DCRT n. 57/2015;
 - 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 DCRT n.61/2014,
 - gli aspetti prescrittivi del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale approvato con DCP n. 7/2009.
- Il Piano Attuativo e la relativa variante 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 successivo c. 3;
- Il Piano Attuativo, depositato presso il competente Ufficio Tecnico del Genio Civile in materia di indagini geologiche, secondo le modalità indicate dal DPGR del 25/10/2011 n. 53/R, al n. 13/14, ha ottenuto l'esito positivo come da nota PG 158468 pervenuta tramite PEC il 19/11/2014 (allegato "G", depositato agli atti alla presente).

DATO ATTO INOLTRE CHE

il Piano Attuativo è stato esaminato:

- In Conferenza dei Servizi, nelle riunioni del 20/11/2012 e 26/02/2013 per una valutazione congiunta tra i vari Servizi Comunali convocati ognuno per le proprie competenze (allegato H e I, depositati agli atti alla presente);
- dal Servizio Edilizia Attività Economiche con istruttoria del 19/11/2012 (allegato L, depositati agli atti alla presente);
- dalla Commissione Edilizia e Trasformazione Urbana, nella seduta del 28/2/2013 (allegato M, depositato agli atti alla presente);
- dalla Commissione Consiliare Permanente n. 4 "Urbanistica, Ambiente e Protezione Civile", nella seduta del 13/01/2014 (allegato N, depositato agli atti alla



presente);

Inoltre si prende atto del parere **CONTRARIO** espresso dalla Circostrizione Sud, come da propria Deliberazione, n. 14 del 29/07/2013;

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 ai sensi - art. 109 LR 65/14 (allegato 40);
- relazione del Responsabile del Procedimento - art. 18 e 32 LR 65/14 (allegato 41);
- relazione del Garante della Informazione e Partecipazione - art. 38 LR 65/14 (all. 42);
- estratto foglio Tav. 42 di R.U. - stato attuale (allegato 43);
- estratto foglio Tav. 42 di R.U. - stato modificato (allegato 44);

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

1. Relazioni
2. Norme tecniche di attuazione
3. Documentazione fotografica
4. Estratto IRTEF
5. TAV 1 – Stato attuale – Cartografia con evidenziate le infrastrutture a rete pubblica
6. Tavola 2 - Stato Attuale - Rilievo su mappa catastale
7. TAV 2a – Planimetria generale – sovrapposizione tra PDR e PRG
8. TAV 3 - Stato attuale – Edificio n. 1 piante sezioni prospetti
9. TAV 4 - Stato attuale – Edificio n. 2 piante
10. TAV 5 - Stato attuale – Edificio n. 2 Prospetti e sezioni
11. TAV. 6 – Stato di progetto – Planimetria generale
12. TAV. 7 – Stato di progetto – Edificio n. 1 Piante - accessibilità DM 236/89
13. edificio n. 1 – calcolo superfici verifica rapporti aero-illuminanti
14. TAV. 8 – Stato di progetto – Edificio n. 1 Prospetti e sezioni
15. TAV. 9 – Stato di progetto – Edificio n. 2 Piante
16. edificio n. 2 – calcolo superfici verifica rapporti aero-illuminanti
17. TAV. 10 – Stato di progetto – Edificio n. 2 Prospetti e sezioni
18. TAV. 11 – Stato attuale – Edifici 1 e 2 – conteggi planivolumetrici
19. TAV. 12 – Stato di progetto – Edifici 1 e 2 – conteggi planivolumetrici
20. TAV. 12/a – Stato di progetto - Planimetria generale – verifica standard
21. TAV. 13 – Stato di progetto - Planimetria generale – Opere di urbanizzazione primaria
22. TAV. 14 – Stato sovrapposto - Planimetria generale
23. TAV. 15 - Stato sovrapposto - Edificio n. 2 Piante
24. TAV. 16 - Stato sovrapposto - Prospetti e sezioni
25. Tavola 17 - Stato Progetto-Sovrapposto - edificio n.1 piante - L 13 1989
26. TAV. 18 – Stato progetto-sovrapposto – Edificio n. 2 – Piante - L. 13/89
27. TAV. 19 – Stato di progetto - Planimetria generale L. 13/89 accessibilità spazi esterni
28. TAV. 20 – Stato di progetto – Edificio n. 1 – Schema smaltimento liquami
29. TAV. 21 - Stato di progetto – Edificio n. 2 – Schema smaltimento liquami
30. Dichiarazioni L. 13/89
31. Relazione sulla valutazione degli effetti
32. Dichiarazione DPR 151/2011
33. Dichiarazione in merito alla normativa antisismica - relazione
34. Dichiarazione in merito alla normativa antisismica - elaborato grafico
35. Relazione valutazione previsionale clima acustico – elaborato grafico edificio 1
36. Relazione valutazione previsionale clima acustico – elaborato grafico edificio 2



- 37. Relazione valutazione previsionale clima acustico – relazione tecnica
- 38. Relazione geologica di fattibilità
- 39. Schema di Convenzione

Il Piano Attuativo 290 e la contestuale Variante al Regolamento Urbanistico, sono pertanto sottoposti all'esame del Consiglio Comunale affinché adottati 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 di Recupero n. 290 presentata con istanza P.G. n. 86959 del 05/07/2012 da NENCIARINI ALESSANDRO E C. SAS, per il recupero del complesso immobiliare posto in Via Stradellino, Località San Giusto;

Dato atto che il 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 con le procedure di cui all'art. 32 della L.R. 65/2014 per un diverso disegno urbano e per una diversa percentuale dei Servizi realizzati;

Considerato che i promotori realizzeranno alloggi da destinare a edilizia residenziale sociale, con affitto calmierato, secondo le modalità previste dallo schema di convenzione allegato "A" approvato con DCC n. 56/2015, allegato parte integrante e sostanziale alla presente, con il n. 45;

Ritenuto che la proposta in oggetto sia meritevole di accoglimento;

Ritenuto pertanto necessario procedere all'adozione del Piano Attuativo n. 290 e la contestuale variante al RU, come previsto dall'art 107 c. 3 della LR 65/2014;

Ritenuto altresì necessario procedere all'approvazione dello Schema di Convenzione Urbanistica (allegato 39, parte integrante e sostanziale alla presente);

Dato atto che il Piano Attuativo è stato esaminato dai Servizi Comunali: Urbanistica, Edilizia ed Attività Economiche, Gestione Rete stradale, come riportato in narrativa;

Visto l'esito positivo sul controllo effettuato ai sensi dal DPGR n.11/ 53/R dall'Ufficio del Genio Civile, come da nota pervenuta tramite PEC il con PG del 28/01/2015 pervenuta tramite PEC (allegato C, depositato agli atti alla presente);

Vista la certificazione del Responsabile del Procedimento, redatta in data 27/05/2015 dal funzionario tecnico Arch. Pamela Bracciotti, ai sensi dell'art. 18 e 32 LR 65/14 (allegato 41, parte integrante e sostanziale alla presente);

Vista la relazione del Garante dell'Informazione e della Partecipazione (allegato 42, parte integrante e sostanziale alla presente), redatta ai sensi dell'art. 38 della LR 65/14 in data 27/05/2015 da Monica Foddi, nominata con DD n. 861/2015;

Visto che il Piano attuativo è stato esaminato dalla Commissione Consiliare Permanente n. 4 "Urbanistica, Ambiente e Protezione Civile", nella seduta del 03/11/2014 (allegato O, depositati agli atti alla presente);

Vista la deliberazione Consiliare n° 53 del 6.07,2015 che ha approvato il Bilancio di Previsione per gli anni 2015 – 2016 – 2017 e relativi allegati;

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, e dal Responsabile del Servizio Finanze e tributi 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 28

Favorevoli 24 Alberti, Bartolozzi, Benelli, Berselli, Bianchi, Biffoni, Calussi, Carlesi, Giugni, Lombardi, Longo, Longobardi, Mennini, Milone, Pieri, Rocchi, Roti, Santi, Sanzò, Sapia, Silli, Tassi, Tropepe, Vannucci.

Astenuti 4 Capasso, Garnier, La Vita, Verdolini.

DELIBERA

1. Di adottare il Piano di Attuativo n. 290 proposto con istanza P.G. n. 86959 del 05/07/2012 da NENCIARINI ALESSANDRO E C. SAS, per il recupero del complesso immobiliare posto in Via Stradellino, Località San Giusto, rappresentato e descritto dagli elaborati illustrati in premessa, allegati parte integrante e sostanziale alla presente delibera.

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 Attuativo 290, descritto in premessa.

3. 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 al R.U., diventeranno efficaci a seguito della pubblicazione sul BURT dell'apposito avviso che ne darà atto.

4. Di subordinare il rilascio dei titoli edilizi attuativi del presente PDR 290, alla stipula di:
- Convenzione Urbanistica di cui allo schema "allegato 39" (parte integrante e sostanziale del presente atto);



- Convenzione "alloggi sociali a canone agevolato" di cui allo schema "allegato 45" (parte integrante e sostanziale del presente atto).

5. Di dare altresì atto che svolgono il ruolo di Responsabile del Procedimento, il Funzionario Tecnico, Arch. Pamela Bracciotti ed il ruolo di Garante della dell'Informazione e della Partecipazione, l'Istruttore Amministrativo Monica Foddi, entrambi dipendenti presso il Servizio Urbanistica.

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

(omissis il verbale)

Letto, firmato e sottoscritto,

Il Segretario Generale Roberto Gerardi

Il Presidente del Consiglio Ilaria Santi