



ELAB. A

**Variante al Regolamento Urbanistico
per valorizzazione e alienazione**

beni immobili di proprietà comunale ai sensi dell'art. 58 L. 133/2008

RELAZIONE URBANISTICA

Il bilancio annuale di previsione degli enti pubblici, tra gli allegati che lo integrano, annovera il piano delle alienazioni e valorizzazioni del patrimonio immobiliare, istituito con l'art. 58 della legge 6 agosto 2008, n. 133 (di conversione del D.L. 112/2008), contenente l'elenco dei beni immobili di proprietà degli enti, non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di dismissione e ed alienazione, previa eventuale valorizzazione, nella prospettiva di reperire ulteriori risorse economiche ed incrementare le entrate locali.

L'art. 58 nella sua ultima versione dispone che la delibera di approvazione del piano determina le destinazioni urbanistiche degli immobili in esso inseriti e affida alle regioni l'individuazione delle procedure, semplificate e temporalmente definite, per conformare dette destinazioni agli strumenti urbanistici comunali o sovraordinati.

La Regione Toscana, con propria legge n. 8 del 09.03.2012 e successive modifiche ed integrazioni, ha recepito e sviluppato le indicazioni dell'art. 58 ed ha individuato procedure più semplici e snelle per valorizzare gli immobili, con l'assegnazione agli stessi delle destinazioni urbanistiche indicate dalle amministrazioni, che consentono usi e funzioni di maggior appetibilità ed interesse per gli investitori.

In attuazione delle ricordate disposizioni legislative, il Comune di Prato, con deliberazione di Giunta Comunale n. 131 del 03.04.2012, ha predisposto un proprio Programma Unitario di Valorizzazione (PUV), costituito da un elenco di 10 immobili comunali da valorizzare e lo ha sottoposto, come da procedura, alla valutazione della Regione Toscana.

La Regione Toscana, con deliberazione di Giunta n. 545 del 21 giugno 2012, ha ritenuto che per alcuni immobili dell'elenco si potesse operare con la procedura semplificata dell'art. 6 della L.R. 8/2012 e quindi il Comune, con deliberazioni di C.C. n. 57/2012 e n. 91/2012, ha rispettivamente adottato ed approvato la relativa variante urbanistica di valorizzazione.

Con successivo atto n. 1105 del 16.12.2013 la Giunta Regionale ha invece disposto che per valorizzare gli altri immobili dell'elenco (individuati dai numeri 5, 6, 7, 9 e 10), le relative varianti urbanistiche dovessero seguire le procedure ordinarie definite dalla L.R. 3 gennaio 2005 n. 1.

Gli immobili da valorizzare con procedura ordinaria (fatta eccezione per il n. 6 – ex-maneggio in via dell'Ippodromo – che resta sospeso in attesa di ulteriori



determinazioni) sono quelli elencati nella tabella che segue, con indicato rispettivamente il numero d'ordine dell'elenco inviato alla Regione, la disciplina urbanistica attuale dell'immobile e la disciplina urbanistica indicata dall'Amministrazione per lo stesso:

| N. ORD | IMMOBILE | DISCIPLINA URBANISTICA ATTUALE | DISCIPLINA URBANISTICA PROPOSTA |
|--------------|--|--|---|
| 1 (ex-5) | Casa della Musica e pertinenza. (via Pollative) | Sub-sistema: P3 destinazione d'uso: Sr intervento consentito: ri Zona omogenea: D | Sub-sistema: P3 destinazione d'uso: T - R intervento consentito: ri Zona omogenea: D |
| 2 (ex-7) | Terreno zona macrolotto 1. Via Paronese | Sub-sistema: P3 destinazione d'uso: Vg, Pp intervento consentito: ne Zona omogenea: D | Sub-sistema: P3 destinazione d'uso: St1 intervento consentito: ne indice fondiario: 0,01 mc/mq Zona omogenea D |
| 3 (ex-9) | La Pietà Ex Vivaldo Comunale. (via Mayer) | Sub-sistema: R4 destinazione d'uso: Vg intervento consentito: Zona omogenea: B | Sub-sistema: R4 intervento consentito: ne Indice fondiario: 2,2 mc/mq Rapporto di copertura: 30 % Altezza massima: 9,00 ml. Zona omogenea: B |
| 4 (ex-10) | Terreno in località Giolica. Via Giolica di sotto | Sub-sistema: V6 destinazione d'uso: Vp1 Zona omogenea: B | Sub-sistema: V6 destinazione d'uso: R intervento consentito: ne Indice fondiario: 1,00 mc/mq Rapporto di copertura: 20 % Altezza massima: 7,50 ml. Zona omogenea: B |

Inoltre alcune delle valorizzazioni già operate con la citata deliberazione di C.C. n. 91/2012, anche a causa della particolare congiuntura economica della crisi in corso, non hanno trovato favorevole riscontro nel mercato immobiliare locale. Per l'immobile sotto descritto, il Servizio Patrimonio, che interloquisce con gli interessati all'acquisto recependo le esigenze del mercato, propone di modificare ulteriormente la destinazione urbanistica e consentire nello stesso solo attività commerciali, come qui indicato:

| N. ORD | IMMOBILE | DISCIPLINA URBANIST. ASSEGNATA CON D.C.C. 91/2012 | DISCIPLINA URBANIST. DA INTRODURRE |
|-------------|--|--|---|
| 5 (ex-4) | Palazzina concessioni edilizie e parcheggio di pertinenza. (via Giotto) | Sub-sistema: L2 destinazione d'uso: R - T < 50% intervento consentito: ri/dr fino al 100% volume esistente Zona omogenea: B | Sub-sistema: L2 destinazione d'uso: Tc intervento consentito: ri/dr fino al 100% volume esistente Zona omogenea: B |

Per i beni elencati il Servizio Urbanistica ha allestito la documentazione a supporto della variante, costituita dagli elaborati:

La variante è descritta e rappresentata, oltre che dalla presente relazione che costituirà l'Elab. A, dai seguenti elaborati:

- Elab. B.1 - estratto del Foglio 48 - Via Pollative - Usi del suolo e modalità di intervento - del Regolamento Urbanistico (scala 1:2.000), STATO ATTUALE;
- Elab. B.2 - estratto del Foglio 48 - Via Paronese - Usi del suolo e modalità di intervento - del Regolamento Urbanistico (scala 1:2.000), STATO ATTUALE;



- Elab. B.3 - estratto del Foglio 29 e 36 - Via Mayer - Usi del suolo e modalità di intervento - del Regolamento Urbanistico (scala 1:2.000), STATO ATTUALE;
- Elab. B.4 - estratto del Foglio 37 - Via Giolica di sotto - Usi del suolo e modalità di intervento - del Regolamento Urbanistico (scala 1:2.000), STATO ATTUALE;
- Elab. B.5 - estratto del Foglio 36 - Via Giotto - Usi del suolo e modalità di intervento - del Regolamento Urbanistico (scala 1:2.000), STATO ATTUALE;
- Elab. C.1 - estratto del Foglio 48 - Via Pollative - Usi del suolo e modalità di intervento - del Regolamento Urbanistico (scala 1:2.000), STATO MODIFICATO;
- Elab. C.2 - estratto del Foglio 48 - Via Paronese - Usi del suolo e modalità di intervento - del Regolamento Urbanistico (scala 1:2.000), STATO MODIFICATO;
- Elab. C.3 - estratto del Foglio 29 e 36 - Via Mayer - Usi del suolo e modalità di intervento - del Regolamento Urbanistico (scala 1:2.000), STATO MODIFICATO;
- Elab. C.4 - estratto del Foglio 37 - Via Giolica di sotto - Usi del suolo e modalità di intervento - del Regolamento Urbanistico (scala 1:2.000), STATO MODIFICATO;
- Elab. C.5 - estratto del Foglio 36 - Via Giotto - Usi del suolo e modalità di intervento - del Regolamento Urbanistico (scala 1:2.000), STATO MODIFICATO;
- Elab. D - Studio geologico di supporto ai sensi dell'art.62 L.R.1/05 e del Regolamento di Attuazione D.P.G.R. 53/R del 3.12.11;

Per valorizzare i predetti beni occorre dunque procedere con varianti di dettaglio al Regolamento Urbanistico secondo le procedure individuate dalla legislazione regionale.

In data 12.11.2014 è stata pubblicata sul BURT n. 53 la nuova legge urbanistica regionale n. 65 del 10.11.2014 che sostituisce le norme di governo del territorio della L.R. 3 gennaio 2005 n. 1, con sostanziali ed importanti innovazioni anche sulle procedure.

In particolare e per quanto interessa, la nuova legge, per i principi di semplificazione e snellimento dell'azione amministrativa, ha introdotto la possibilità in presenza di determinate condizioni, di procedere, anche nell'attuale periodo transitorio, con varianti semplificate (art. 30) ed ha inequivocabilmente chiarito che le varianti urbanistiche non sono sottoposte a VAS né a verifica di assoggettabilità a VAS quando non costituiscono quadro di riferimento per interventi sottoposti a VIA o a verifica di assoggettabilità a VIA secondo gli allegati II, III e IV del D.Lgs 152/2006 (art. 14, 3° comma, L.R. 65/2014).

La stessa L.R. 8/2012 (disposizioni urgenti in materia di alienazioni e valorizzazioni) fa salvo lo svolgimento della procedura di VAS solo nei casi richiesti dalla L.R. 10/10 e pertanto la variante da attivare, non essendo contemplata dagli allegati al D.Lgs 152/2006 per espressa disposizione dell'art. 14, 3° comma, della L.R. 65/2014 non è da sottoporre a VAS né a verifica di assoggettabilità a VAS.

La variante inoltre ha per oggetto previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato come individuato in via transitoria dall'art. 224 della L.R. 65/2014; è conforme ed attua il Piano Strutturale approvato con deliberazione di C.C. n. 19 del 21.03.2013; non contrasta con il PTC provinciale approvato con deliberazione di C.P. n. 7 del 04.02.2009; nè con gli indirizzi, le direttive e le prescrizioni del PIT regionale con valenza di Piano Paesaggistico approvato con deliberazione di C.R.



n. 37 del 27.03.2015. L'attuazione delle nuove previsioni introdotte terrà conto delle diverse disposizioni del P.T.

In particolare per quanto inerente l'attuazione delle previsioni introdotte dalla variante per i beni di cui al punto 3 e 4 della tabella che precede, che ricadono in zona vincolata ai sensi del D.Lgs. 22.01.2004 n. 42: Codice dei beni culturali e del paesaggio, saranno attivate le procedure ordinarie relativamente alle tutele di natura storico-artistica, archeologica, architettonica e paesaggistico - ambientale, come ricordato dallo stesso art. 58 del D.L. 112/2008.

La variante non introduce previsioni di grandi strutture di vendita né di aggregazioni di altre strutture con effetti assimilabili alle grandi strutture.

La variante pertanto è riconducibile alle fattispecie di cui all'art. 30 della L.R. 65/2014 ed il Responsabile del Procedimento che sottoscrive la presente relazione ne dà espressamente atto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 32, comma 1, della L.R. 65/2014.

Può essere approvata, quale variante semplificata, con la procedura indicata dall'art. 32 della stessa L.R., ovvero:

- il Consiglio Comunale adotta la variante;
- l'avviso dell'adozione è pubblicato sul BURT con formale comunicazione a Regione e Provincia; gli atti costitutivi della variante sono resi accessibili al pubblico sul sito internet del Comune;
- gli interessati possono presentare osservazioni nei trenta giorni successivi alla pubblicazione;
- decorsi i trenta giorni senza che siano state presentate osservazioni se ne dà atto con avviso da pubblicare sul BURT e la variante diventa efficace a tutti gli effetti;
- se sono state presentate osservazioni il Consiglio Comunale controdeduce alle stesse ed approva la variante. Con la pubblicazione sul BURT dell'avviso dell'approvazione, la variante acquista efficacia.

Le variazioni di cui ai punti 1, 3, e 4 della precedente tabella, determinano una modesta riduzione degli standard previsti dal vigente Regolamento Urbanistico, che comunque non incidono sul bilancio complessivo del nuovo Piano Strutturale risultando le previsioni introdotte congruenti e attuative dello stesso P.S.

Le previsioni di nuove edificazioni introdotte dalla variante alterano le classi di fattibilità già individuate dalle indagini geologico-tecniche di supporto al vigente Regolamento Urbanistico. Ai sensi e con le modalità indicate dal Regolamento di attuazione dell'art. 62 L.R. 1/05, approvato con DPGR n. 53/R del 25.10.2011, prima di sottoporre la proposta di adozione all'attenzione del Consiglio Comunale, saranno depositate presso il competente Ufficio Tecnico del Genio Civile, le considerazioni puntuali sulle aree interessate in riferimento alle indagini geologiche di supporto al nuovo Piano Strutturale, depositate in data 02.12.2011 col n. 22/11.

La variante con le ipotesi di valorizzazioni indicate dalla Giunta Comunale con deliberazione 131/2012 sarà esaminata dalla Commissione Consiliare n. 4 - Urbanistica, Ambiente e Protezione Civile - e sarà inviata al Consiglio Comunale per le sue definitive determinazioni.

Prato li, 09/07/2015

IL FUNZIONARIO TECNICO
Geom. Giuseppe Santoro

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO
Urbanistica

Arch. Francesco Caporaso