



**Variante al Regolamento Urbanistico
per valorizzazione e alienazione (art. 58 L. 133/2008)
immobili di proprietà comunale di via D. Bessi e via G. Lottini a
lolo.**

RELAZIONE URBANISTICA

Con deliberazione n. 27 del 21.05.2015 il Consiglio Comunale, ai sensi e per gli effetti dell'art. 58 della legge 6 agosto 2008, n. 133 (di conversione del D.L. 112/2008) e ad integrazione del Bilancio di previsione per l'anno 2015, ha approvato il Piano triennale 2015-2017 delle alienazioni e valorizzazioni degli immobili di proprietà comunale, non più strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali.

Con lo stesso atto, al punto 10 del dispositivo, il Consiglio Comunale ha stabilito, dando specifico mandato al Servizio Urbanistica, di attivare variante urbanistica di dettaglio per la valorizzazione del terreno comunale posto tra le vie D. Bessi, A. Ghisleri, C. Cipriani e Longobarda, a lolo, in parte utilizzato come deposito del cantiere comunale.

La stessa disposizione è stata ribadita in occasione dell'approvazione del Piano delle Alienazioni per il triennio 2016/2018, da allegare al bilancio di previsione per l'anno 2016, quando al punto dispositivo n. 9 della delibera di C.C. n. 85 del 05.11.2015, rinnova il mandato al Servizio Urbanistica di portare a conclusione la variante relativa al "Terreno comunale di lolo", estendendolo al nuovo immobile inserito nel Piano individuato come "ex punto ristoro del campo sportivo di lolo" attualmente destinato a "Sr - servizi ricreativi".

All'attualità la destinazione urbanistica indicata per gli immobili da valorizzare dal Regolamento (approvato con D.C.C. n. 70/2001 in vigore della L.R. 16 gennaio 1995 n. 5), risulta rispettivamente:

- a) terreno di lolo delimitato dalle vie Bessi, Ghisleri, Cipriani e Longobarda: inserito nel sub-sistema "P2 - le aree della mixité" con destinazione specifica alla nuova costruzione di "St - servizi tecnici ed amministrativi" con altezza massima di ml. 12,00 e rapporto di copertura pari a 0,50 mq/mq;
- b) ex punto ristoro campo sportivo di lolo (via Giovanni Lottini): inserito nel sub-sistema "V6 - i capisaldi del verde urbano" con destinazione specifica a ristrutturazione per servizi ricreativi (Sr, ri).

Il Consiglio Comunale per valorizzare economicamente i beni indicati ha individuato per gli stessi la seguente disciplina urbanistica:

- a) per il terreno di lolo, via Bessi: mantenimento nel sub-sistema "P2 - le aree della mixité", con conferma del tipo di intervento (ne - nuova edificazione di edifici industriali e artigianali) e delle attuali potenzialità edificatorie (altezza massima di ml. 12,00 e rapporto di copertura pari a 0,50 mq/mq); soppressione della destinazione specifica "St - servizi tecnici ed amministrativi";
- b) per l'ex punto ristoro campo sportivo di lolo (via Giovanni Lottini): conferma del sub-sistema "V6 - i capisaldi del verde urbano" e del tipo di intervento "ri - ristrutturazione", con cambio della destinazione d'uso specifica da servizi ricreativi (Sr) a terziario e/o servizi (T/S).

II

Servizio Urbanistica, interpretando le indicazioni del Consiglio Comunale, ha allestito la presente variante costituita dai seguenti elaborati che nel dettaglio la descrivono e rappresentano:

1. Elab. A – presente relazione urbanistica;
2. Elab. B.1 - estratto del Foglio 47 - Usi del suolo e modalità di intervento - del Regolamento Urbanistico (scala 1:2.000), STATO ATTUALE;
3. Elab. B.2 - estratto del Foglio 47 - Usi del suolo e modalità di intervento - del Regolamento Urbanistico (scala 1:2.000), STATO MODIFICATO;

L'art. 58 della L. 133/2008, nella sua ultima versione, dispone che la delibera di approvazione del piano delle valorizzazioni 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 del 09.03.2012, n. 8 e successive modifiche ed integrazioni, ha recepito e sviluppato le indicazioni dell'art. 58 ed ha individuato procedure semplificate e snelle per valorizzare gli immobili. Questa offre la possibilità, fuori dai casi in cui è necessario promuovere un PUV (Programma Unitario di Valorizzazione territoriale), di apportare le varianti di valorizzazione degli immobili, con le procedure semplificate dell'art. 6, ovvero con le procedure ordinarie della L.R. n. 1/2005, oggi sostituita dalla L.R. n. 65 del 10.11.2014.

Quest'ultima (L.R. n. 65/2014), pubblicata sul BURT n. 53 del 12.11.2014, rinnova le norme regionali di governo del territorio con sostanziali ed importanti innovazioni anche procedurali. In particolare la nuova legge, ad ulteriore snellimento dell'azione amministrativa, ha definito, con l'art. 32, una procedura di variante semplificata, da adottare in presenza di determinate condizioni, che va oltre gli obiettivi di semplicità e celerità dell'art. 6 L.R. 8/2012.

Con riferimento all'art. 30 della L.R. 65/2014, la variante in parola ha per oggetto previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato come individuato in via transitoria dall'art. 224 della stessa 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. La variante inoltre 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 con le procedure dello stesso art. 32, che in sintesi comporta: adozione da parte del Consiglio Comunale; pubblicazione sul BURT dell'avviso dell'adozione e formale comunicazione a Regione e Provincia; accessibilità degli atti costitutivi della variante sul sito internet del Comune; possibilità per gli interessati di presentare osservazioni nei trenta giorni successivi alla pubblicazione. Se non sono presentate osservazioni se ne dà atto con avviso da pubblicare sul BURT e la variante diventa efficace a tutti gli effetti. Se sono 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.

La L.R. 65/2014 ha altresì chiarito che le varianti urbanistiche come quella qui trattata, che non costituiscono cioè 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, non sono sottoposte a VAS né a verifica di assoggettabilità a VAS (art. 14, 3° comma, L.R. 65/2014).

Parimenti il descritto cambio della destinazione urbanistica degli immobili non altera le classi di fattibilità già individuate per le aree di appartenenza, 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 e tuttora efficace, sarà depositata presso il competente Ufficio Tecnico del Genio Civile, prima dell'eventuale adozione da parte del

Consiglio Comunale, la certificazione (allegato 4 allo stesso Regolamento) sulla non necessità di ulteriori indagini geologiche.

Le variazioni descritte 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 con lo stesso P.S.

La Commissione Consiliare n. 4 – Urbanistica, Ambiente e Protezione Civile – nella riunione del 1° giugno 2016, ha esaminato la proposta di variante con parere favorevole a condizione che, con esclusivo riferimento al "terreno di via Bessi Ghisleri", la previsione dell'altezza massima dei realizzandi edifici sia ridotta da 12,00 a 8,00 ml e che l'edificazione dell'area sia subordinata alla preventiva approvazione di specifico piano attuativo.

La variante con le ipotesi di valorizzazioni originariamente indicate dal Consiglio Comunale ed in parte ridefinite dalla Commissione Consiliare n. 4 nella riunione del 01.06.2016, sarà sottoposta all'esame dello stesso Consiglio per le sue definitive determinazioni.

Prato li, 05.06.2016

IL FUNZIONARIO TECNICO
Responsabile del Procedimento
Geom. Giuseppe Santoro



IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO
Urbanistica

Arch. Francesco Caporaso

