



# Consiglio

## COMUNE DI PRATO

Deliberazione di Consiglio Comunale n. **71** del **03/10/2016**

**Oggetto: Condominio Solidale in via Meoni - Localizzazione e Approvazione del progetto di fattibilità ex art.23 D.Lgs. 50/2016 (prog. preliminare) con contestuale adozione di variante ai sensi dell'art. 34 LRT 65/2014 al Regolamento Urbanistico di un'area inclusa nel PdZ Grignano - Z. 10. (VAR 277)**

Adunanza ordinaria del 03/10/2016 ore 15:15 seduta pubblica.  
Il Presidente I.Santi dichiara aperta la seduta alle ore 15,35..

Risultano presenti al momento della votazione i seguenti 22 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, Barberis Valerio, Toccafondi Daniela, Squittieri Benedetta, Faggi Simone,  
Biancalani Luigi, Ciambellotti Maria Grazia, Mangani Simone



(omissis il verbale)



**Oggetto: Condominio Solidale in via Meoni - Localizzazione e Approvazione del progetto di fattibilità ex art.23 D.Lgs. 50/2016 (prog. preliminare) con contestuale adozione di variante ai sensi dell'art. 34 LRT 65/2014 al Regolamento Urbanistico di un'area inclusa nel PdZ Grignano - Z. 10. (VAR 277)**

## **Il Consiglio**

Vista la D.C.C. n. 119 del 21/12/2015 con la quale è stato approvato il Bilancio di previsione 2016-2018 e relativi allegati;

Vista inoltre la D.G.C. n. 407 del 22/12/2015 con la quale è stato approvato il Peg e Piano della performance 2016-2018;

### **PREMESSO CHE:**

il Comune di Prato, tramite il soggetto Gestore "Edilizia Pubblica Pratese" (E.P.P.), ha partecipato al bando per la progettazione e attuazione di interventi regionali pilota nel campo della bioarchitettura e bioedilizia e di strutture alloggiative plurifamiliari di natura temporanea proponendo la realizzazione di un condominio solidale "co-housing" in via Leopardi.

la Giunta Regionale Con Delibera n° 632 del 29/07/2013 ha ammesso l'intervento al finanziamento regionale, stanziando un importo pari ad € 810.000,00 impegnando poi la stessa somma favore di Edilizia Pubblica Pratese S.p.A Con Decreto Dirigenziale n° 6533 del 15/12/2015 e imponendo tempi di realizzazione assai ristretti.

Originariamente con D.C.C. n.42 del 3.04.2014 l'intervento è stato localizzato su via Leopardi in un'area già appartenente al P.d.Z. di Cafaggio

### **CONSIDERATO CHE:**

alcune difficoltà legate alla conformazione del lotto, con profondità assai ridotta che non consentiva un agevole utilizzo per lo specifico scopo, unite alla richiesta dei residenti di destinare la stessa area a verde pubblico, hanno portato l'Amministrazione comunale a rilocalizzare l'intervento su Via Meoni in un'area compresa nel P.d.Z. di Grignano;

la nuova area proposta, poco più a nord della precedente, è nella disponibilità del Comune di Prato, già urbanizzata e quindi dotata dei principali servizi a rete (fognatura, acqua, gas, energia elettrica).

la soc. Edilizia Pubblica Pratese srl (E.P.P.), agendo come soggetto gestore per conto del Comune di Prato in base al contratto di mandato stipulato il 14.06.2005 a cui è affidata la progettazione, realizzazione e gestione degli interventi di edilizia residenziale sovvenzionata, ha predisposto il relativo progetto di fattibilità/preliminare depositato presso il Comune in data 09.09.2016 pg.n.146281.

**DATO ATTO CHE con riferimento alla nuova area individuata:**



per l'intervento edilizio riguardante la realizzazione del Condominio Solidale il ruolo di progettista unito al ruolo di responsabile del procedimento all'interno di E.P.P. è assunto dall'ing. Giulia Bordina;

il progetto di fattibilità ex art.23 D.Lgs. 50/2016 (preliminare) in oggetto si compone di:

- 1) Elab. REL (Relazione illustrativa e tecnica, Calcolo sommario della spesa, Prime indicazioni sulla sicurezza);
- 2) Tav. 01 (Piante Prospetti e Sezioni - scale varie);
- 3) Tav. 02 (Sistemazioni esterne e Verifiche Urbanistiche - scale varie);
- 4) Relazione Geologica (geologo R. Martelli)
- 5) Relazione Geotecnica (geologo R. Martelli)

Il Quadro Economico, come contenuto nella relazione tecnica (elab 1), è il seguente:

Quadro Economico		
A	C.R.N. - Costo di realizzazione	588.948,53
B	Spese tecniche (11% di A)	64.784,34
C	Imprevisti (5% di A)	29.447,43
D	Spese Geognostiche (1% di A)	5.889,49
E	I.V.A.	58.894,85
F	Oneri di Urbanizzazione	<u>62.035,37</u>
Finanziamento Complessivo		<b>810.000,00</b>

L'area interessa una porzione della particella 1210 del foglio 82, di proprietà del Comune di Prato e risulta al momento libera e immediatamente disponibile;

La spesa dell'opera di € 810.000 è finanziata completamente dalla Regione Toscana che ha impegnato le somme con D.D. n° 6533 del 15/12/2015.

In considerazione di quanto sopra il Servizio Urbanistica ha richiesto di inserire l'intervento del Condominio Solidale in via Meoni nel Piano Triennale delle opere pubbliche.

FATTO PRESENTE CHE:

le aree interessate dall'intervento in oggetto, sono attualmente individuate dal vigente Regolamento Urbanistico nello Schema Direttore SD 12 "Paesi e quartieri", all'interno del P.d.Z. 10 "Grignano" ricadenti nei Subsistemi L4 "**I centri civici**" e R3 "**Gli interventi residenziali unitari**" con destinazione d'uso prevalente "**Sb**", e in piccola parte con progetto di suolo a *viabilità e parcheggi lungo strada*, tutte incluse nell'UMI 21\_4 e nella zona Omogenea "**B**"

per dare attuazione all'intervento del Condominio Solidale risulta necessaria una variante per conformare la previsioni urbanistiche comunali alle nuove esigenze intervenute;

- la variante al R.U. e contestuale variante al P.d.Z. consiste nell'individuazione delle aree utili ad ospitare l'intervento del condominio solidale con opportuna perimetrazione dell'area che verrà contraddistinta dalla sigla "**Srs**"- "*Edilizia residenziale sociale*" da



includersi tutta nel sub sistema L4 insieme allo spostamento più a nord del percorso pedonale ed è rappresentata da:

Elab. **A:** - Relazione Urbanistica;

Elab. **B:** - Estratto della tav. 49 Usi e modalità di intervento del Regolamento Urbanistico (scala 1: 2.000) STATO ATTUALE;

Elab. **C:** - Estratto della tav. 49 Usi e modalità di intervento del Regolamento Urbanistico (scala 1: 2.000) STATO MODIFICATO, intendendo modificato contestualmente l'elaborato (tav. 3) contenente l'azzonamento del PdZ Grignano – Z 10.;

Elab. **D1:** - Relazione Geologica di fattibilità.

Si evidenzia che la dotazione di standard previsti nel Piano di Zona interessato (P.d.Z. 10) con Parcheggi pubblici superiori a 5 mq/ab e con standard totali superiori a 25 mq/ab risultano essere di gran lunga superiore ai minimi di legge ed in grado di supportare agevolmente il nuovo intervento;

Contestualmente alla realizzazione dell'intervento si ritiene opportuno dare mandato al Servizio Urbanistica di sviluppare la progettazione degli spazi verdi e pubblici contigui fra via F. Salviati, via A. Meoni compreso il Piazzale Maria Callas, mediante l'adozione di un processo partecipativo alla stregua di quanto già in corso da parte dell'A.C. in altre frazioni e paesi della città.

RILEVATO CHE:

- l'art. 19, comma 1, del DPR 327/2001, dispone che per la realizzazione di un'opera pubblica, quando non conforme alle previsioni urbanistiche, possono essere adeguate dette previsioni con variante allo strumento urbanistico, anche seguendo le modalità dello stesso articolo, che al secondo comma così testualmente recita: "L'approvazione del progetto preliminare o definitivo da parte del consiglio comunale, costituisce adozione della variante allo strumento urbanistico";
- a sua volta l'art. 34 della L.R. n. 65/2014, precisa che "nei casi in cui la legge prevede che l'approvazione del progetto di un'opera pubblica o di pubblica utilità, costituisca variante allo strumento di pianificazione territoriale o urbanistica del comune, ove non comporti effetti sovracomunali, l'amministrazione competente pubblica il relativo avviso sul BURT e rende accessibili gli atti in via telematica, dandone contestuale comunicazione alla Regione, alla Provincia". Gli interessati possono presentare osservazioni nei trenta giorni successivi alla pubblicazione, sulle quali si pronuncia l'amministrazione. In assenza di osservazioni la variante diventa efficace dopo la pubblicazione sul BURT dell'avviso che ne dà atto;
- la variante in parola non introduce nuove previsioni di interventi da sottoporre a VIA o a verifica di assoggettabilità a VIA secondo gli allegati II, III e IV del D.Lgs 152/2006, essa pertanto, ai sensi della L.R. 10/10, non è sottoposta a VAS né a verifica di assoggettabilità a VAS;
- 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, gli elaborati prima elencati della variante compresa la Relazione Geologica di fattibilità sono stati depositati presso il competente Ufficio Tecnico del Genio Civile, con nota PG



n. 157756 del 27/9/2016;

RITENUTO opportuno, per quanto fin qui relazionato, procedere all'approvazione del progetto definitivo e alla contestuale adozione della variante al Regolamento Urbanistico e al PdZ "Grignano" - Z 10 per consentire la realizzazione del condominio solidale in via Meoni.

### **Il Consiglio Comunale**

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

Visto il progetto di fattibilità (preliminare) del "condominio solidale" in via Meoni a Grignano descritto e rappresentato negli elaborati elencati nella relazione che precede;

Vista la proposta di variante al Regolamento Urbanistico e al PdZ "Grignano", come prima descritta e rappresentata;

Preso atto dell'avvenuto deposito con nota PG n. 157756 del 2016 degli elaborati della variante comprensiva della "Relazione geologica di fattibilità" presso l'competente Ufficio Tecnico del Genio Civile;

Visti gli articoli 19 del DPR 327/2001 "T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità" e 34 della L.R. 65/2014 "Norme sul governo del territorio";

Visto il Decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50 in particolare l'art.23;

Visto il parere favorevole della CETU espresso in data 21.09.2016;

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 in data 27.09.16, e dal Responsabile del Servizio Finanze e tributi in ordine alla regolarità contabile in data 29.09.16;

Visti il parere espresso dalla Commissione Consiliare n. 4 "urbanistica, Ambiente, protezione civile" in data 03.10.16;

Ritenuta la propria competenza ai sensi dell'art. 42 del D.Lgs. 18.8.2000, n. 267 e dall'art. 34 della L.R.

(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 22**



**Favorevoli** 16 Santi, Sapia, Carlesi, Tropepe, Rocchi, De Rienzo, Alberti, Calussi, Sciumbata, Vannucci, Tassi, Bartolozzi, Roti, Longobardi, Lombardi, Mennini.

**Astenuti** 6 Silli, Pieri, Longo, La Vita, Capasso, Verdolini.

## **APPROVATA**

### **Delibera**

- 1) di approvare la localizzazione e lo studio di fattibilità ex art.23 D.Lgs. 50/2016 (progetto preliminare) per il nuovo condominio solidale redatto dall'ing. Giulia Bordina dipendente della soc. Edilizia Pubblica Pratese (E.P.P), composto dagli elaborati e grafici di seguito elencati quali parti integranti e sostanziali alla presente delibera:
  - 1) Elab. REL (Relazione illustrativa e tecnica, Calcolo sommario della spesa, Prime indicazioni sulla sicurezza;
  - 2) Tav. 01 (Piante Prospetti e Sezioni - scale varie);
  - 3) Tav. 02 (Sistemazioni esterne e Verifiche Urbanistiche - scale varie);
  - 4) Relazione Geologica (geologo R. Martelli)
  - 5) Relazione Geotecnica (geologo R. Martelli)
- 2) di adottare contestualmente, giusto gli articoli 19 del DPR 327/2001 e 34 della L.R. Toscana 65/2014, la variante al Regolamento Urbanistico e al PdZ "Grignano" vigente, che comporta l'inserimento della previsione dell'opera prima approvata, nella consistenza e tipologia del progetto medesimo, come risulta descritta e rappresentata negli elaborati di seguito elencati, allegati quale parte integrante e sostanziale alla presente deliberazione:

Elab. A: - Relazione Urbanistica;

Elab. B: - Estratto della tav. 49 Usi e modalità di intervento del Regolamento Urbanistico (scala 1: 2.000) STATO ATTUALE;

Elab. C: - Estratto della tav. 49 Usi e modalità di intervento del Regolamento Urbanistico (scala 1: 2.000) STATO MODIFICATO, intendendo modificato contestualmente l'elaborato (tav. 3) contenente l'azzonamento del PdZ Grignano – Z 10.;

Elab. D1: - Relazione Geologica di fattibilità.
- 3) di incaricare il Servizio Urbanistica all'espletamento della procedura definita dall'art. 34 della L.R. Toscana 65/2014 affinché la variante adottata acquisisca la sua piena efficacia;
- 4) Di approvare il quadro economico preliminare dell'opera come di seguito riportato:



Quadro Economico		
A	C.R.N. - Costo di realizzazione	588.948,53
B	Spese tecniche (11% di A)	64.784,34
C	Imprevisti (5% di A)	29.447,43
D	Spese Geognostiche (1% di A)	5.889,49
E	I.V.A.	58.894,85
F	Oneri di Urbanizzazione	<u>62.035,37</u>
Finanziamento Complessivo		<b>810.000,00</b>

- 5) di dare atto che la spesa di € 810.000,00 necessaria alla realizzazione dell'opera è finanziata completamente dalla Regione Toscana che ha impegnato le somme con D.D. n° 6533 del 15/12/2015.
- 6) di dare atto che il Responsabile Unico del Procedimento per la realizzazione dell'opera, è l'ing Giulia Bordina, tecnico della spa Edilizia Pubblica Pratese (E.P.P ); mentre il Responsabile del Procedimento per l'approvazione della variante urbanistica è l'Arch. Francesco Caporaso Dirigente del Servizio Urbanistica.
- 7) a seguito della presente delibera che rilocalizza l'intervento in oggetto, di annullare la DCC 42 del 3.04.2014 (localizzazione ex art 51 L. 865/71 nel PdZ di Cafaggio).
- 8) di dare mandato al Servizio Urbanistica di sviluppare la progettazione degli spazi verdi e pubblici contigui fra via F. Salviati, via A. Meoni compreso il Piazzale Maria Callas, mediante l'adozione di un processo partecipativo alla stregua di quanto già in corso da parte dell'A.C. in altre frazioni e paesi della città.

**(omissis il verbale)**

Letto, firmato e sottoscritto,

Il Segretario Generale Roberto Gerardi

Il Presidente del Consiglio Ilaria Santi