



Consiglio

COMUNE DI PRATO

Deliberazione di Consiglio Comunale n. **36** del **10/04/2017**

Oggetto: **Variante al Piano Di Lottizzazione di iniziativa pubblica "GELLO" - Nodo 2 UMI 6 "P.d.L. A" e contestuale variante di adeguamento al Regolamento Urbanistico. Adozione**

Adunanza ordinaria del 10/04/2017 ore 15:00 seduta pubblica.
Il Presidente I. Santi dichiara aperta la seduta alle ore 15.15.

Risultano presenti al momento della votazione i seguenti 24 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	-
Ciardi Sandro	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, Ciambellotti Maria Grazia, Biancalani Luigi, Faggi Simone,
Faltoni Monia, Mangani Simone, Toccafondi Daniela

(omissis il verbale)



Oggetto: **Variante al Piano Di Lottizzazione di iniziativa pubblica "GELLO" - Nodo 2 UMI 6 "P.d.L. A" e contestuale variante di adeguamento al Regolamento Urbanistico. Adozione**

RELAZIONE

1. - Premessa

1.0 - Con delibera N. 70 del 3.05.2001 il Consiglio Comunale ha approvato il vigente Regolamento Urbanistico. Con delibera N. 19 del 21 03.2013 il Consiglio Comunale ha approvato il vigente Piano Strutturale.

1.1 – Il Piano di Lottizzazione di iniziativa pubblica “P.d.L. A” “GELLO” è stato approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 68 del 30.07.2012.

2. - Motivazioni

2.0 – A seguito della manifestazione d'interesse avanzata il 19.10.2016 (Pg 173777) dal soggetto privato Investire SGR – Fondo “Housing Toscano” per lo sviluppo di un'iniziativa di Housing Sociale (HS) nei lotti YY e KK del PdL Gello, seppur valutata non procedibile, la Giunta comunale con delibera n. 62 del 28.02. 2017 ha ritenendo positiva e di interesse pubblico la sollecitazione pervenuta dal soggetto privato ed ha impartito agli Uffici di operare la in tal senso la variazione di destinazione dei lotti YY e KK.

2.1 – Si rende quindi necessaria la modifica delle quantità di Housing Sociale indicate nelle NTA del Regolamento Urbanistico, per ammettere l'intervento di cui sopra. Le modifiche qui esposte sono rappresentate negli elaborati di variante al Regolamento Urbanistico.

2.2 – All'interno della stessa variante si rende altresì necessario adeguare l'assetto del Piano di Lottizzazione di iniziativa pubblica “P.d.L. A” “GELLO” e per meglio definire gli interventi urbanistico edilizi da realizzarsi, l'Ufficio ha provveduto alla modifica degli elaborati costituenti lo stesso P.d.L.

3. - Natura e contenuto della Variante

3.0 – La variante proposta consiste essenzialmente nella *modifica dei lotti e delle relative SLP da destinare ad HS rispetto al totale del PdL Gello insieme alla minima risagomatura nella parte sud del perimetro del lotto YY.*

3.1 – *Le quantità aggiornate di HS nel PdL Gello saranno inoltre riportate nelle parti interessate all'interno dell'art. 109 delle NTA del R.U. vigente. Le modifiche apportate allo stesso PdL non appaiono risultare invece graficamente apprezzabili e quindi non si ritiene necessario variare le tavole del Regolamento Urbanistico.*

3.2 – Si evidenzia che nel PdL restano inalterati tutti i parametri urbanistici fatto salvo una modestissima riduzione (mq 24 su mq 13.100) di superficie fondiaria che viene trasferita al Verde pubblico. La variazione della quota di HS non modifica in alcun modo le quantità di SLP e volumetria complessiva realizzabile nel Piano .

3.3 - Quanto alla descrizione di dettaglio del Piano attuativo in variante e delle motivazioni si rinvia alla documentazione progettuale ed in particolare alla Relazione tecnica, che fornisce fra l'altro il raffronto degli elementi quantitativi principali del Piano.



3.4 – La variante progettata, in rapporto all'ambito tecnico degli strumenti urbanistici vigenti, interessa le attuali e nuove previsioni regolate dalle N.T.A. del R.U. riguardanti:

- "Sistema V4" – "Le connessioni Urbane "
- "Sistema R4" – "La città della residenza in aggiunta"
- "Aree sottoposte a piani attuativi vigenti - PdL A";
- Aree ricadenti all'interno dello Schema Direttore SD 11 "Declassata"
- Aree ricadenti all'interno del Progetto Norma PN 11.2 "Declassata"
- "Vp" - "Parchi"

- **Riguardo il PS** adottato con DCC 40 del 31.05.2012 e approvato con DCC 19 del 21.03.2013, l'intervento ricade in:

- Area Urbana (tav. ES.5 Disciplina dei suoli);
- Sistema 5 "I Borghi" (tav. ES.4 – Sistemi e sub sistemi territoriali)

3.5 - Costituiscono parte integrante e sostanziale della presente delibera gli elaborati tecnici della variante in oggetto, di seguito elencati, che integrano e sostituiscono i corrispondenti elaborati allegati alla DCC 68 del 30.07.2012 di approvazione del "P.d.L. A":

- | | |
|---------------|--------------------------------------------------------------|
| 01 - Elab. A | Relazione tecnica - Variante 2017 - (integrativa); |
| 02 - Tav. 1a | Estratto delle NTA del R.U. vigente - (sostitutiva); |
| 03 - Tav. 1b | Estratto delle NTA del R.U. variato - (sostitutiva); |
| 04 - Tav. 3 | Planimetria generale Azionamento - (sostitutiva); |
| 05 - Tav. 3/F | <i>Ipotesi di soluzioni per il lotto YY</i> - (sostitutiva); |

3.6 – Dei documenti elencati al precedente punto 3.5 costituiscono specifici elaborati tecnici della variante al Regolamento Urbanistico quelli di seguito elencati:

- | | |
|--------------|------------------------------------------------------|
| 01 - Elab. A | Relazione tecnica - Variante 2017 - (integrativa); |
| 02 - Tav. 1a | Estratto delle NTA del R.U. vigente - (sostitutiva); |
| 03 - Tav. 1b | Estratto delle NTA del R.U. variato - (sostitutiva); |

Tutti gli elaborati elencati al punto 3.5 e 3.6 **sostituiscono o integrano**, così come sopra indicato tra parentesi, i corrispondenti elaborati del PdL A approvato con DCC 68 del 30.07.2012

Risulta parte integrante e sostanziale della presente delibera (allegato **06**) anche il seguente documento:

- Relazione del Responsabile del Procedimento (artt. 18 e 32 LRT 65/14).

4. - Rapporti con gli strumenti Urbanistici e iter

4.0 - Tenuto conto che l'efficacia delle previsioni del Regolamento Urbanistico è scaduta e che il procedimento del nuovo Piano Operativo è stato avviato con D.C.C. n. 85 del 30.11.2016, in base alle disposizioni transitorie e finali della L.R.T. 65/14 il Comune di Prato ricade nel regime disciplinato dall'art. 228 c. 2.

4.1 - Ai sensi della L.R.T. 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.

4.2 - Tale variante si configura come variante semplificata definita dall'art. 30 c. 2 della L.R.T.



65/2014 in quanto ha per oggetto previsioni interne al territorio urbanizzato e non comporta variante al Piano Strutturale (approvato con D.C.C. n. 19 del 21.03.2013).

4.3 - Inoltre la variante al PdL A e al Regolamento Urbanistico non contrasta con il Piano di Indirizzo Territoriale regionale, (approvato con D.C.R.T. n. 72 del 24.07.2007 e con il *PIT con valenza di Piano Paesaggistico approvato con D.C.R.T. n. 37 del 27.03.2015*), né con il P.T.C. approvato dalla Provincia di Prato con delibera consiliare n. 7 del 4.02.2009.

4.4 – La presente variante non è sottoposta a VAS in quanto non rientra tra piani e programmi di cui all'art. 5 c. 2 della Legge Regionale Toscana 10/2010, né è sottoposta a verifica di assoggettabilità a VAS non rientrando nella fattispecie di cui al successivo comma 3 dello stesso art. 5.

4.5 – La presente proposta di variante non interessa beni paesaggistici formalmente riconosciuti, non ricadendo in zona vincolata ai sensi del D.Lgs. 22.01.2004 n. 42: Codice dei beni culturali e del paesaggio, ricadendo tra le aree a pericolosità di alluvione **bassa "P1"** secondo il Piano di gestione del rischio di alluvioni dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno (D.lgs 219/2010).

Secondo le indagini geologiche allegate al nuovo Piano Strutturale (approvato con DCC n. 19 del 21.03.2013), riguarda aree classificate in pericolosità idraulica bassa (**I.1**), pericolosità geomorfologica in parte bassa (**G1**) e in parte elevata (**G3**) e pericolosità sismica locale elevata (**S3**);

4.6 - Con riferimento all'art. **104** della **L.R.T. 65/14** (ex art. 62 della L.R.T. 1/05), per la variante in oggetto è possibile fare riferimento alle specifiche indagini geologico-tecniche di fattibilità e integrazioni della precedente stesura del Piano approvato con DCC 68/2012.

Ai sensi del Regolamento d'attuazione dell'art. 62 della L.R.T. 1/05 approvato con D.P.G.R.T. n. 53/R del 25 ottobre 2011, ancora in vigore fino all'approvazione del nuovo regolamento in base all'art 245 della L.R.T. 65/14, le specifiche schede e certificazioni, unitamente agli elaborati del Piano, sono state depositate al competente Ufficio Regionale del Genio Civile il 24.03.2017, il quale ha attribuito il numero **7/17**.

5. - Pareri Preventivi

5.0 - Sul piano procedurale si dà atto che la proposta di variante in oggetto:

- è stata esaminata nella seduta del 05.04.2017 dalla Commissione Consiliare n. 4 "Urbanistica, Ambiente e Protezione Civile" che preso atto dell'esito dei precedenti esami istruttori e pareri, ha espresso parere favorevole richiedendo di integrare e modificare la proposta di delibera come segue (all. **AA**, depositato in atti alla presente):

"5. Di prendere atto e di approvare le proposte avanzate dalla Commissione Consiliare n. 4, in relazione a:

a) dare mandato agli Uffici competenti, impegnati nell'attuale fase di redazione del Piano Operativo, di rilocalizzare in altra idonea area di proprietà comunale la quantità di SLP residenziale (mq 4.750) attualmente prevista nel lotto HH del "PdL A" Gello destinando lo stesso a Verde pubblico attrezzato o a Servizi;

b) dare atto che in conseguenza a quanto disposto con la presente deliberazione, è integrato e modificato il piano triennale delle valorizzazioni e alienazioni mantenendo in esso i lotti YY e KK del P.d.L. Gello ma azzerando i valori degli stessi per permettere al meglio gli interventi di Housing Sociale;

c) fare propri gli indirizzi approvati dalla Giunta Comunale con D.G.C. 62/17 in narrativa citata ed in particolare di garantire alloggi di alta qualità, considerando ai fini della valutazione



qualitativa delle proposte i tempi di costruzione, il progetto di gestione sociale e la classe energetica, nonché individuando il canone di locazione massimo da porre a base di gara in €/mq mese 5,80 + IVA di superficie utile netta, ritenuto congruo dai Servizi Sociali ed in grado di rispondere alle esigenze della realtà locale, considerando che il maggior importo qui individuato, rispetto alla citata DGC 62/17, appare idoneo a garantire la più ampia partecipazione, senza impedire, naturalmente, le offerte al ribasso.”

- è stata depositata con PG **52758** il **24.03.2017** presso l'Ufficio Regionale del Genio Civile, ai sensi del D.P.G.R.T. n. 53/R del 25 ottobre 2011, ancora in vigore fino all'approvazione del nuovo regolamento in base all'art 245 della L.R.T. 65/14, e dallo stesso Genio Civile, acquisito in pari data con il n. di deposito **7/17**;

Il Consiglio

- Vista la relazione che precede, richiamata a costituire parte integrante e sostanziale del presente atto;
- Vista la proposta di variante al PdL A e al Regolamento Urbanistico costituita dagli elaborati di cui al punto 3.5 e 3.6 in narrativa;
- Vista la L. 17.08.1942, n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni;
- Vista la Legge Regionale Toscana 10.11.2014 n. 65 - Norme per il Governo del Territorio e successive modificazioni ed integrazioni;
- Dato atto che la variante 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 della L.R.T. 65/2014 con le procedure di cui all'art. 32 della stessa legge regionale;
- Ritenuto che la proposta in oggetto sia meritevole di accoglimento;
- Ritenuto pertanto necessario procedere all'adozione della variante al "PdL A" **Gello** contestualmente alla variante al R.U. come previsto dall'art 107 c. 3 della L.R.T. 65/2014;
- Vista la relazione del Responsabile del Procedimento, arch. **Francesco Caporaso**, responsabile del Servizio Urbanistica - redatta ai sensi e per gli effetti dell'art. 18 e 32 della L.R.T. 65/2014, redatta in data 30/03/2017 (all. **6**, parte integrante e sostanziale alla presente);
- Preso atto che per la variante in parola, sono state depositate le relative schede e certificazioni unitamente agli elaborati del Piano in oggetto con PG **52758** il **24.03.2017** presso l'Ufficio Regionale del Genio Civile, ai sensi del D.P.G.R.T. n. 53/R del 25 ottobre 2011 e dallo stesso Genio Civile, acquisito il **24.03.2017** con il n. di deposito **7/17**;
- Visto il parere espresso dalla Commissione Consiliare n. 4 "Urbanistica, Ambiente e Protezione Civile" del 05.04.2017 (allegato **AA** depositato agli atti della presente); che ha espresso parere favorevole richiedendo di integrare e modificare la proposta di delibera come segue (all. **AA**, depositato in atti alla presente) come sopra richiamato;

Vista la D.C.C. n. 19 del 31/01/2017 con la quale è stato approvato il Bilancio di previsione 2017-2019 e relativi allegati;

Vista inoltre la D.G.C. n. 51 del 14/02/2017 con la quale è stato approvato il Peg e Piano della performance 2017-2019;



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 03.04.2017, e dal Responsabile del Servizio Finanze e tributi, in ordine alla regolarità contabile in data 04.04.2017;

Ritenuta la propria competenza ai sensi dell'art. 42 del D.Lgs. 18.8.2000, n. 267;

(Omissis gli interventi di cui al verbale)

Durante la discussione del presente atto viene messo in votazione l'emendamento proposto dalla Commissione Consiliare n. 4 "Urbanistica, Ambiente e Protezione Civile" che viene approvato con il seguente esito;

Presenti	24
Favorevoli	17 Santi, Sanzò, Sapia, Carlesi, Rocchi, De Rienzo, Alberti, Calussi, Sciumbata, Vannucci, Tassi, Bartolozzi, Roti, Napolitano, Longobardi, Lombardi, Mennini.
Astenuti	7 Pieri, Ciardi, Longo, Benelli, La Vita, Capasso, Verdolini.

Successivamente il Presidente mette in votazione la delibera comprensiva dell'emendamento approvato che ottiene il seguente esito:

Presenti	24
Favorevoli	17 Santi, Sanzò, Sapia, Carlesi, Rocchi, De Rienzo, Alberti, Calussi, Sciumbata, Vannucci, Tassi, Bartolozzi, Roti, Napolitano, Longobardi, Lombardi, Mennini.
Astenuti	7 Pieri, Ciardi, Longo, Benelli, La Vita, Capasso, Verdolini.

APPROVATA

Delibera

1. Di adottare la variante al PdL A e contestuale variante al R.U. costituita dagli elaborati elencati al punto 3.5 e 3.6 in narrativa che, seppur depositati agli atti, costituiscono parte integrante e sostanziale della presente deliberazione dando atto che tali elaborati integrano e sostituiscono, così come indicato tra parentesi, i corrispondenti elaborati depositati alla DCC 68 del 30. 07.2012;

2. Di dare atto che, ai sensi dell'art. 18 della L.R.T. 65/2014, il ruolo di Responsabile del procedimento è svolto dall'arch. Francesco Caporaso, dirigente del Servizio Urbanistica del Comune di Prato che ha anche redatto la specifica relazione (**all. 06** parte integrante e sostanziale della presente deliberazione);

3. Di dare altresì atto che l'iter di approvazione dell'atto sopra citato seguirà il procedimento di cui all'art. 32 della L.R.T. 65/2014, in quanto ricadente nella casistica di cui al c. 2 dell'art. 30 della stessa LRT 65/14. Pertanto qualora nei trenta giorni successivi alla pubblicazione sul BURT dell'avviso di adozione non pervengono osservazioni, la variante in oggetto diventerà efficace a seguito della pubblicazione che ne dà atto.

4. Di incaricare il Servizio Urbanistica all'espletamento degli adempimenti successivi all'adozione di cui alla L.R.T. 65/2014 e s.m.i.

5. Di prendere atto e di approvare le proposte avanzate dalla Commissione Consiliare n. 4, in relazione a:



- a) dare mandato agli Uffici competenti, impegnati nell'attuale fase di redazione del Piano Operativo, di rilocalizzare in altra idonea area di proprietà comunale la quantità di SLP residenziale (mq 4.750) attualmente prevista nel lotto HH del "PdL A" Gello destinando lo stesso a Verde pubblico attrezzato o a Servizi;
- b) dare atto che in conseguenza a quanto disposto con la presente deliberazione, è integrato e modificato il piano triennale delle valorizzazioni e alienazioni mantenendo in esso i lotti YY e KK del P.d.L. Gello ma azzerando i valori degli stessi per permettere al meglio gli interventi di Housing Sociale;
- c) fare propri gli indirizzi approvati dalla Giunta Comunale con D.G.C. 62/17 in narrativa citata ed in particolare di garantire alloggi di alta qualità, considerando ai fini della valutazione qualitativa delle proposte i tempi di costruzione, il progetto di gestione sociale e la classe energetica, nonché individuando il canone di locazione massimo da porre a base di gara in €/mq mese 5,80 + IVA di superficie utile netta, ritenuto congruo dai Servizi Sociali ed in grado di rispondere alle esigenze della realtà locale, considerando che il maggior importo qui individuato, rispetto alla citata DGC 62/17, appare idoneo a garantire la più ampia partecipazione, senza impedire, naturalmente, le offerte al ribasso.

A questo punto il Presidente del Consiglio, stante l'urgenza, pone in votazione l'immediata eseguibilità con il seguente risultato:

Presenti	24
Favorevoli	17 Santi, Sanzò, Sapia, Carlesi, Rocchi, De Rienzo, Alberti, Calussi, Sciumbata, Vannucci, Tassi, Bartolozzi, Roti, Napolitano, Longobardi, Lombardi, Mennini.
Astenuti	7 Pieri, Ciardi, Longo, Benelli, La Vita, Capasso, Verdolini.

Pertanto il Consiglio Comunale delibera altresì, di dichiarare il presente atto, immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 – 4° comma – del D.Lgs. 18.8.2000 n. 267.

(omissis il verbale)

Letto, firmato e sottoscritto,

Il Segretario Generale Roberto Gerardi

Il Presidente del Consiglio Ilaria Santi