



## Consiglio

# COMUNE DI PRATO

Deliberazione di Consiglio Comunale n. **76** del **01/08/2017**

Oggetto: **Piano di Recupero n. 323/2013 denominato "Ex-Valaperti", presentato con istanza PG. 103682 del 16/09/2013 da Marzia Giovannelli, Immobiliare Bisentina SRL ed altri, per la demolizione di immobili artigianali e costruzione di edifici residenziali in Via C.Battisti, Via Franceschini - Adozione del piano e contestuale variante semplificata al R.U. ai sensi degli artt. 107 e 32 della L.R. 65/2014.**

Adunanza ordinaria del 01/08/2017 ore 13:00 seduta pubblica.  
Il Presidente Ilaria Santi dichiara aperta la seduta alle ore 10,00.

Risultano presenti al momento della votazione i seguenti 25 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 Vice Segretario Generale Giovanni Ducceschi.

Assistono alla seduta i seguenti assessori :  
Biancalani Luigi, Faltoni Monia, Toccafondi Daniela, Barberis Valerio



(omissis il verbale)



**Oggetto: Piano di Recupero n. 323/2013 denominato "Ex-Valaperti", presentato con istanza PG. 103682 del 16/09/2013 da Marzia Giovannelli, Immobiliare Bisentina SRL ed altri, per la demolizione di immobili artigianali e costruzione di edifici residenziali in Via C.Battisti, Via Franceschini - Adozione del piano e contestuale variante semplificata al R.U. ai sensi degli artt. 107 e 32 della L.R. 65/2014.**

## **RELAZIONE**

Con istanza P.G. n. 103682 del 16/09/2013 è stato presentato da Giovannelli Marzia, Giovannelli Silvia, Giovannelli Roberto e Immobiliare Bisentina SRL, in qualità di proprietari, il Piano di Recupero n. 323 denominato "Ex-Valaperti" per la demolizione di immobili artigianali e costruzione di edifici residenziali in Via C.Battisti, Via Franceschini, successivamente integrato. A tale richiesta risultano allegati elaborati grafici a firma dell'Arch. Luigi Scrima.

Il Piano prevede la realizzazione di un intervento di edilizia residenziale, costituito da un unico edificio elevato su sette piani fuori terra nel quale sono ubicate 65 unità immobiliari e due piani interrati adibiti a parcheggio. L'intervento prevede inoltre la realizzazione e la cessione all'amministrazione Comunale di un parco pubblico attrezzato con strutture e giochi a misura di disabilità, e di un parcheggio pubblico al quale si accede da via Franceschini.

Il Servizio Urbanistica ha esaminato l'intervento proposto con istruttoria del 13/01/2014 (Allegato "a", depositata agli atti alla presente deliberazione) e con dall'istruttoria finale del 14/07/2017 (Allegato "b", depositata agli atti alla presente deliberazione) ed ha valutato positivamente la fattibilità dello stesso.

### **RICORDATO CHE:**

1. Con deliberazione n. 70 del 03/05/2001 il Consiglio Comunale ha approvato, ai sensi e per gli effetti dell'art. 28 della previgente 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;
2. Con deliberazione n. 19 del 21/03/2013 il Consiglio Comunale ha approvato, ai sensi e per gli effetti della previgente LR 1/05, il Piano Strutturale;

### **CONSIDERATO CHE:**

1. L'efficacia delle previsioni del Regolamento Urbanistico è scaduta pertanto per gli effetti delle disposizioni transitorie e finali della LR 65/14 il Comune di Prato ricade nel regime disciplinato dall'art. 228 c. 2;
2. Per dare attuazione all'intervento proposto si rende necessaria una variante al Regolamento Urbanistico vigente;
3. 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;



4. La variante in oggetto 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;
5. L'intervento proposto dal Piano e la relativa variante rientrano nella parte "disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi" del RU;
6. L'adozione del Piano di Recupero con contestuale variante al RU non è in contrasto con:
  - gli aspetti prescrittivi del Piano di Indirizzo Territoriale Regionale approvato con D.C.R.T. n. 72/2007, successiva integrazione del PIT con valenza di Piano Paesaggistico approvata con D.C.R.T. n. 37/2015;
  - 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 D.C.R.T. n. 61/2014;
  - gli aspetti prescrittivi del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale approvato con D.C.P. n. 7/2009.
7. Il Piano di Recupero 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;
8. Il Piano di Recupero in oggetto è stato trasmesso con nota PG 63320 del 10/04/2017 al competente Ufficio Tecnico del Genio Civile in materia di indagini geologiche, secondo le modalità indicate dal DPGR del 25/10/2011 n. 53/R, ed iscritto nel registro dei depositi con n. 11/2017 (Allegato "c", depositato agli atti alla presente deliberazione).

DATO ATTO INOLTRE CHE il Piano di Recupero è stato esaminato:

1. in sede di Conferenza dei Servizi interna del 15 gennaio 2014, 27 gennaio 2015 e 16 settembre 2015 per una valutazione congiunta tra i vari Servizi Comunali convocati ognuno per le proprie competenze (rispettivamente Allegati "d", "e", "f", depositati agli atti alla presente deliberazione);
2. dalla Commissione Edilizia e Trasformazione Urbana, nelle sedute nr. 3 del 11/02/2015 e n. 16 del 7/10/2015 (rispettivamente Allegati "g", "h", depositati agli atti alla presente deliberazione);
3. dalla Commissione Consiliare Permanente n. 4 "Urbanistica, Ambiente e Protezione Civile", nella seduta del 17/02/2016 (Allegato "i", depositato agli atti alla presente deliberazione);

Preso atto che i richiedenti hanno ottemperato a quanto richiesto dalle Commissioni e dai Servizi competenti con successive integrazioni e modifiche al progetto iniziale;

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 di Recupero. I relativi allegati, che costituiscono parte integrante e sostanziale della presente deliberazione, sono costituiti da:

- relazione Illustrativa ai sensi - art. 109 LR 65/14 (Allegato A);
- relazione del Responsabile del Procedimento - art. 18 e 32 LR 65/14 (Allegato B);
- estratto foglio Tav. 29 di R.U. - stato attuale (Allegato C);
- estratto foglio Tav. 29 di R.U. - stato modificato (Allegato D).

Il Piano di Recupero 323 risulta compiutamente descritto dai seguenti elaborati che



costituiscono parte integrante e sostanziale della presente deliberazione:

- 01 - Relazione tecnica generale
- 02 - Relazione fotografica
- 03 - Relazione fattibilità geologica e idraulica
- 04 - Integrazione rel. fattibilità geologica
- 05 - Relazione compatibilità ambientale
- 06 - Integrazione relazioni geologica e ambientale
- 07 - Valutazione clima acustico
- 08 - TAV. 01 - Inquadramento generale del piano
- 09 - TAV. 02 - Planimetria generale stato attuale
- 10 - TAV. 03 - Conteggio superfici stato attuale
- 11 - TAV. 04 - Conteggio volumi stato attuale
- 12 - TAV. 05 - Fotoinserimento e sezz. territoriali
- 13 - TAV. 06 - Panivolumetrico e catastale
- 14 - TAV. 07 - Pianta piano terra di progetto
- 15 - TAV. 08 - Pianta piani interrati di progetto
- 16 - TAV. 09 - Pianta piano tipo dal 1° al 5° di progetto
- 17 - TAV. 09.1 - Pianta piano 6° di progetto
- 18 - TAV. 09.2 - Pianta piano attico di progetto
- 19 - TAV. 10 - Pianta piano coperture
- 20 - TAV. 11 - Schema della mobilità
- 21 - TAV. 12 - Prospetti e sezioni di progetto
- 22 - TAV. 13 - Prospetti e render
- 23 - TAV. 14 - Render
- 24 - TAV. 15 - Conteggi urbanistici stato di progetto
- 25 - TAV. 16 - Superfici permeabili
- 26 - TAV. 17 - Verifica parcheggi ai sensi della L. 122-89
- 27 - TAV. 18 - Conteggio standard urbanistici
- 28 - TAV. 18 bis - Sovrapposizione catasto con aree in cessione
- 29 - TAV. 19 - Schemi degli smaltimenti
- 30 - TAV. 20 - Opere di urbanizzazione
- 31 - TAV. 21 - Verifica ai sensi della L. 13-89 e s.m.i. piano terra
- 32 - TAV. 21 bis - Verifica ai sensi della L. 13-89 piani interrati
- 33 - TAV. 22 - Sovrapposto con verifica distanze
- 34 - Norme tecniche di attuazione

Gli impegni derivanti dall'attuazione del Piano di Recupero 323 sono regolati dai seguenti schemi che costituiscono parte integrante e sostanziale della presente deliberazione:

- 35 – Schema di Convenzione

Il Piano di Recupero 323 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. 323 presentata con istanza P.G. n. 103682 del 16/09/2013 da Giovannelli Marzia, Giovannelli Silvia, Giovannelli Roberto e Immobiliare Bisentina SRL in qualità di proprietari, per la demolizione di immobili artigianali e costruzione di edifici residenziali in Via C. Battisti, Via Franceschini e successivamente integrato;

Dato atto che il Piano di Recupero 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 LR 65/2014;

Dato atto che il Piano di Recupero è stato esaminato da vari Servizi Comunali che si sono espressi ognuno per le proprie competenze;

Visto che il Piano di Recupero è stato esaminato dalla Commissione Consiliare Permanente n. 4 "Urbanistica, Ambiente e Protezione Civile", nella seduta del 17/02/2016 (Allegato "i", depositato agli atti alla presente deliberazione);

Visto che il Piano di Recupero è stato esaminato dalla Commissione Edilizia e Trasformazione Urbana, nelle sedute nr. 3 del 11/02/2015 e n. 16 del 7/10/2015 (rispettivamente, Allegati "g", "h", depositati agli atti alla presente deliberazione);

Ritenuto che la proposta in oggetto sia meritevole di accoglimento;

Ritenuto pertanto necessario procedere all'adozione del Piano di Recupero n. 323 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 (Allegato 35, parte integrante e sostanziale alla presente deliberazione), riportante gli impegni che saranno assunti dal Promotore nella successiva fase di attuazione;

Preso atto che è stato trasmesso in data 10/04/2017 al competente Ufficio Tecnico del Genio Civile in materia di indagini geologiche, secondo le modalità indicate dal DPGR del 25/10/2011 n. 53/R, ed iscritto nel registro dei depositi con n. 11/2017 (Allegato "c", depositato agli atti alla presente deliberazione);

Vista la certificazione del Responsabile del Procedimento, Arch. Pamela Bracciotti, Responsabile dell'U.O.C. "Ufficio di Piano e di Coordinamento Atti di Governo del Territorio", redatta in data 14/07/2017 ai sensi dell'art. 18 e 32 LR 65/14 (Allegato B, parte integrante e sostanziale alla presente deliberazione);

Vista la LR 10 novembre 2014, n. 65 "Norme per il governo del territorio" ed in particolare gli artt. 107 e 115;

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 20.07.2017 e dal Responsabile del Servizio Finanze e Tributi in ordine alla regolarità contabile in data 24.07.2017;

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



(Omissis gli interventi di cui al verbale)

Vista la votazione, eseguita in modo palese, sulla proposta di delibera presentata, che ottiene il seguente esito:

<b>Presenti</b>	<b>25</b>
<b>Favorevoli</b>	<b>17</b> Santi, Sanzò, Sapia, Carlesi, Tropepe, Rocchi, De Rienzo, Alberti, Calussi, Sciumbata, Bianchi, Tassi, Bartolozzi, Roti, Longobardi, Lombardi, Mennini.
<b>Contrari</b>	<b>2</b> La Vita, Verdolini.
<b>Astenuti</b>	<b>6</b> Berselli, Giugni, Pieri, Ciardi, Longo, Benelli.

### **APPROVATA**

### **Delibera**

1. Di adottare il Piano di Recupero n. 323 presentato con istanza P.G. n. P.G. n. 103682 del 16/09/2013 è stato presentato da: Giovannelli Marzia, Giovannlli Silvia, Giovannelli Roberto e Immobiliare Bisentina SRL in qualità di proprietari, il Piano di Recupero n. 323 denominato "Ex-Valaperti" per la demolizione di immobili artigianali e costruzione di edifici residenziali in Via C.Battisti, Via Franceschini e successivamente integrato, rappresentato e descritto dagli elaborati illustrati in premessa, allegati parte integrante e sostanziale alla presente deliberazione.
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 di Recupero 323, descritto in premessa.
3. Di approvare lo schema di Convenzione (Allegato 35, parte integrante e sostanziale alla presente deliberazione) da sottoscrivere, a cura e spese dei promotori, prima del rilascio del titolo edilizio abilitativo.
4. 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 di Lottizzazione e la contestuale variante di cui all'oggetto diventeranno efficaci a seguito della pubblicazione sul BURT dell'avviso che ne dà atto.
5. Di dare altresì atto che svolgono il ruolo di Responsabile del Procedimento l'Arch. Pamela Bracciotti, Funzionario Tecnico del Servizio Urbanistica.
6. Di fissare il termine entro cui il Piano di Recupero dovrà essere realizzato in anni 5 (CINQUE) decorrenti dalla data di pubblicazione dell'avviso di approvazione/efficacia sul BURT.
7. Di incaricare il Servizio Urbanistica all'espletamento degli adempimenti di cui alla citata LR 65/14 e smi.



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

<b>Presenti</b>	<b>25</b>	
<b>Favorevoli</b>	<b>17</b>	Santi, Sanzò, Sapia, Carlesi, Tropepe, Rocchi, De Rienzo, Alberti, Calussi, Sciumbata, Bianchi, Tassi, Bartolozzi, Roti, Longobardi, Lombardi, Mennini.
<b>Contrari</b>	<b>2</b>	La Vita, Verdolini.
<b>Astenuti</b>	<b>6</b>	Berselli, Giugni, Pieri, Ciardi, Longo, Benelli.

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 Vice Segretario Generale Giovanni                      Il Presidente del Consiglio Ilaria Santi  
Ducceschi